

# Toelichting



## Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Begrenzing van het plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Geluidhinder	17
3.3 Luchtkwaliteit	18
3.4 Bodem	18
3.5 Externe veiligheid	20
3.6 Waterparagraaf	22
3.7 Ecologie	24
3.8 Archeologie	25
3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	27
3.10 Cultuurhistorie	28
3.11 Kabels en leidingen	34
HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN	36
4.1 Algemeen	36
4.2 Ruimtelijke structuur	36
4.3 Functies in het plangebied	37
HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	42
5.1 Toelichting op het juridische systeem	42
5.2 Regels	42
5.3 Toelichting op de bestemmingen	43
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	50
6.1 Algemeen	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.3 Grondexploitatie	50
6.4 Economische uitvoerbaarheid	51
HOOFDSTUK 7 RAADSVASTSTELLING	52

## BIJLAGEN

1. Overzicht belangrijkste wijzigingen
2. Geluidberekening
3. Externe veiligheid
4. Wateradvies
5. Ecologie
6. Cultuurhistorie
  - 6.1 *Aanvullende cultuurhistorische waardestelling*
  - 6.2 *Besluit aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht*
  - 6.3 *Indeling categorieën bebouwing beschermd dorpsgezicht*
7. Reactienota inspraak en overleg
8. Reactienota zienswijzen
8. Raadsbesluit

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied waarvoor voorheen de volgende bestemmingsplannen van toepassing waren:

- Wergea-kom;
- Wergea-kom herziening ex artikel 30 WRO;
- Staande Mastroute Omleiding Wergea-West;
- Wergea-West Fase 1 en 2 (Grut Palma). Dit betreft alleen de reeds gerealiseerde woningen direct aansluitend aan het dorp. Het grootste deel van de nog te realiseren wijk Grut Palma is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor dit gebied wordt momenteel gewerkt aan een nieuw stedenbouwkundig plan en wordt tevens een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht.

De plancontour van dit bestemmingsplan is daarnaast enigzins aangepast ten opzichte van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen, namelijk zoveel mogelijk gebaseerd op kadastrale grenzen, waardoor ook (deels) percelen zijn opgenomen die voorheen in bestemmingsplan Buitengebied 2008 waren opgenomen.

Op 20 juni 2006 heeft de raad van de gemeente Boarnsterhim het bestemmingsplan Wergea-kom gewijzigd vastgesteld. Op 6 februari 2007 hebben Gedeputeerde Staten van Fryslân het plan grotendeels goedgekeurd en aan een deel goedkeuring onthouden. Op grond daarvan was de gemeente wettelijk verplicht, ex artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), om het deel van het plan waaraan goedkeuring was onthouden, middels een nieuw bestemmingsplan te repareren, zijnde "Wergea-kom herziening ex artikel 30 WRO". Tegen het herziene plan zijn geen zienswijzen ingediend, waarna het plan is vastgesteld op 2 december 2008.

Tevens was tegen het bestemmingsplan Wergea-kom beroep aangetekend door een aantal partijen. De Raad van State heeft hierover uitspraak gedaan op 16 januari 2008. Hierdoor is Wergea-kom op deze datum onherroepelijk geworden met uitzondering van een aantal agrarische gronden. In overleg met betrokken zijn deze gronden en een bijbehorende wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf Wartensterdyk 6 meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan "Wergea " is, dat de bestaande plannen zijn verouderd. Wettelijke bestaat de verplichting om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien. Het is van belang dat de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden worden geactualiseerd om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader binnen de gemeente te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Hierdoor kunnen ontwikkelingen beter worden gestuurd.

De in het plangebied aanwezige bebouwing is positief bestemd. Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het

plangebied (zowel qua bebouwing als qua gebruik). Het betreft dan ook voornamelijk een conserverend plan zodat eventuele toekomstige ontwikkelingen niet in dit plan zijn opgenomen. Mocht dit in de toekomst aan de orde zijn, dan zal voor dergelijke ontwikkelingen een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

Daarnaast zijn in dit in dit nieuwe bestemmingsplan de reeds eerder vastgestelde postzegelplannen en (uitgebreide) omgevingsvergunningen meegenomen.

Ook de overige verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen die de afgelopen tien jaar zijn verleend en invloed hebben op de regels en verbeelding (plankaart) zijn in dit nieuwe bestemmingsplan verwerkt.

De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van de voorgaande in dit plangebied geldende bestemmingsplannen, treft u aan in **bijlage 1** "Overzicht belangrijkste wijzigingen" van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is conform de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet en voldoet aan de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

## 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan "Wergea" wordt aan de noord en westkant globaal begrensd door de Nije Waring, aan de zuidkant grotendeels door Grut Palma en de Wergeasterfeart en aan de zuidoostkant door Hilleburen. De oostgrens loopt door agrarische percelen gelegen nabij de Warstienserdyk, de Wartensterdyk en de Foudering. Het grootste deel van de nog te realiseren wijk Grut Palma is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor dit gebied wordt momenteel gewerkt aan een nieuw stedenbouwkundig plan en zal te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure worden gebracht.



*Figuur 1: Grens van het plangebied*

### 1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 3: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie;
- Hoofdstuk 4: beschrijft de kenmerken van het plangebied en de uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: geeft een toelichting op het juridische systeem;
- Hoofdstuk 6: geeft inzicht in de uitvoerbaarheid, zowel maatschappelijk als economisch;
- Hoofdstuk 7: de procedure van het overleg en inspraak en de resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk opgenomen;
- Hoofdstuk 8: omvat tenslotte een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.





## HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van de omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

### 2.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Het voorliggende bestemmingsplan is voor het overgrote deel een conserverend plan en past binnen de kaders van het rijksbeleid.

### 2.3 Provinciaal beleid

#### ***Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"***

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. Het bovenlokaal belang wordt benadrukt bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Friesland. De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel.

Het streekplan spreekt zich niet specifiek uit over het plangebied van dit bestemmingsplan en staat de actualisatie dan ook niet in de weg.

### **Verordening Romte Fryslân**

De laatste versie van de Verordening Romte is op 25 juni 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Verordening Romte.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hierna volgt een overzicht van de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders.

### **2.4.1 Woonbeleid**

De grote lijnen van het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden staan in het woonplan 2008 "Eltsenien syn hûs". In aanvulling op het woonplan heeft de gemeenteraad in het najaar van 2012 de Nota wonen 2012 vastgesteld. Hierin wordt een nadere focus en prioritering van het woonbeleid gegeven. De Leeuwarder woningmarkt ontwikkelt zich positief. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid.

Het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar. Ook voor de Leeuwarder dorpen geldt dit.

De doelstelling van het woonbeleid is het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Voldoende nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad zijn hierbij de belangrijkste pijlers.

Sinds 1 januari 2014 is het noordelijke deel van de voormalige gemeente Boarnsterhim samengevoegd met de gemeente Leeuwarden. Hierdoor valt het dorp Wergea inmiddels in de gemeente Leeuwarden. Qua woonbeleid zijn de kaders vanuit de voormalige gemeente Boarnsterhim nog van toepassing.

Voor meer informatie omtrent de woonfunctie in het plangebied verwijzen wij u naar paragraaf 4.3 "Functies in het plangebied".

#### **2.4.2 Duurzaamheid**

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water.

##### ***Kader***

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad", voor de periode 2011 tot en met 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Groen Werkt!" (2015 – 2018) gekoppeld.

##### ***Energiebesparing (bij (nieuw)bouw)***

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere energienorm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn in het kader van het "Leeuwarder Bestek" met de Leeuwarder woningbouwcorporaties afspraken gemaakt.

Als energiebespaaroptie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente daar waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting: waar niet nodig komt geen verlichting, of de verlichting wordt gedimd of gedoofd óf er zal energiebesparende verlichting worden geplaatst.

##### ***Inrichting Openbare Ruimte***

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het "Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte" van de gemeente Leeuwarden leidend.

##### ***Ecologie en water***

Daar waar in het plangebied geen grootschalige functiewijzigingen zijn, is behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Hierop wordt in de paragraaf "Groen" (2.4.3) en de "Waterparagraaf" (3.6) verder ingegaan. Daar waar wel

functiewijzigingen of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt gestreefd naar het verbeteren van waterfuncties en het schoner maken van oppervlaktewater.

Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Voor de bebouwing is het aan te bevelen om groene (platte) daken aan te leggen. Bij de gemeente kan worden geïnformeerd naar de mogelijkheden. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water, om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast zijn er positieve effecten zoals het verbeteren van het microklimaat rondom de gebouwen en geeft het een positief visueel effect. Ook wordt oververhitting van onderliggende ruimtes door groene daken voorkomen.

### 2.4.3 Groen

#### ***Groencompensatie bij planontwikkeling***

De groene openbare ruimte is een volwaardige functie, die een gelijkwaardig belang heeft naast andere belangen. Daarom geeft de Groenkaart, naast een aantal concrete uitvoeringsmaatregelen, ook de handelwijze aan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen welke groencompensatie waarborgt. Bij functieverandering en planontwikkelingen wordt inzichtelijk gemaakt welke rol het groen speelt en op welke wijze het groen in de plannen een plaats heeft gekregen.

Voor deze werkwijze is een handelwijze opgesteld die bestaat uit maximaal 5 stappen:

1. Wanneer bij planvorming openbaar groen - dat in beheer is bij de gemeente – moet worden 'ingeleverd', wordt dit uitgedrukt in een bedrag. Een bedrag dat bestaat uit de aanlegkosten, vermeerderd met de beheerskosten over een periode van 15 jaar.
2. Bij voorkeur wordt binnen het plangebied eenzelfde oppervlakte en kwaliteit aan groen gecompenseerd.
3. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt de vastgestelde waarde besteed aan nieuwe groeninrichting binnen het plangebied zelf met minder oppervlak en meer kwaliteit.
4. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt het geld bestemd voor een investering in het groen in de naaste omgeving.
5. Tot slot kan de gemeente gemotiveerd het bedrag inzetten voor groen elders in de stad, wanneer daarmee meer effect is te behalen dan lokale compensatie.

#### ***Monumentale en waardevolle bomen***

In juni 2008 is (voor de oude gemeente Leeuwarden) de "Beleidsregel monumentale en waardevolle bomen" vastgesteld. De ongeveer 1400 monumentale en waardevolle bomen in en rond de stad zijn beschermd en er geldt een aparte "kapvergunningsprocedure" voor. Voor het overige bomenbestand geldt het reguliere kapbeleid.

Middels de nota "Spraaakmakende bomen", is gekozen voor het opnemen van monumentale bomen in bestemmingsplannen. Voordeel is dat bij alle ruimtelijke ordeningsprocessen de monumentale bomen met groeiplaats in beeld gebracht zijn door de ingetekende kroonprojectie. Op de lijst komen bomen voor, die in eerste instantie zijn uitgekozen vanwege hun leeftijd. Bomen, die ouder zijn dan 80 jaar noemen we monumentaal. Bomen, die ouder dan 40 jaar noemen we waardevol. In tweede instantie is gekeken naar de

standplaats. Het is de bedoeling dat de waardevolle bomen kunnen uitgroeien tot monumentale status. De waardevolle bomen (ouder dan 40 jaar) worden niet via het bestemmingsplan beschermd. Monumentale bomen worden, indien aanwezig in het plangebied, door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Monumentale bomen' vermeld op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan.

Naast de leeftijd en standplaats van bomen zijn er aanvullende criteria. Er wordt vooraf uit het beheersysteem een selectie gemaakt op basis van soort, leeftijd en stamdikte. Bomen van 80 jaar en ouder zijn monumentaal. Bomen van 40 jaar en ouder met de potentie om uit te groeien tot een monumentale boom zijn waardevol. Daarnaast zijn nog een aantal specifieke kenmerken, waarvoor telkens één vereist is zoals de dendrologische waarde (vanwege soort en variëteit in combinatie met leeftijd, grootte en zeldzaamheid), de ecologische waarde, de beeldbepalende waarde en de cultuurhistorische waarde.

De gemeente Leeuwarden hanteert daarnaast voor plaatsing op de lijst dat de levensverwachting minimaal nog 15 jaar moet zijn en dat uit VTA (Visual Tree Assessment) controle blijkt dat er binnen 2 jaar geen levensbedreigende oorzaken zijn om de boom van de lijst af te voeren. Een en ander is uitgewerkt in de beleidsnota Spraakmakende bomen 2016.

Het dorp Wergea kent op dit moment 29 waardevolle bomen en geen monumentale bomen.

### ***Openbaar- en privégroen***

Binnen het plangebied is er een onderscheid te maken tussen openbaar- en privégroen. Om bij de woonfunctie (bestemming 'Wonen') een duidelijk onderscheid te maken tussen het deel van een perceel waarop (bij)gebouwen gebouwd mogen worden en het deel dat niet bebouwd mag worden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat op deze delen van een perceel gebouwd kan worden. Met deze regeling wordt getracht het ongebreideld oprichten van erfafscheidingen en (bij)gebouwen in de wijk te beteugelen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter zijn. De regeling kent overigens wel de afwijkingmogelijkheid die het bouwen van erkers mogelijk maakt binnen de bestemming 'Tuin'. De gekozen systematiek betekent dat rond achtererven wel erfafscheidingen van 2 meter hoog kunnen worden gebouwd, ook als deze grenzen aan (hoofd)wegen.

#### **2.4.4 Bedrijvigheid**

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of als ze in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting. Hierbij moet onder andere rekening worden gehouden met de omliggende woonbebouwing.

Uit de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies zoals

woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

### ***Rustige woonwijk en rustig buitengebied***

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Er worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt, te weten:

- milieucategorie 1 met een minimale richtafstand van 10 m;
- milieucategorie 2 met een minimale richtafstand van 30 m;
- milieucategorie 3.1 met een minimale richtafstand van 50 m;
- milieucategorie 3.2 met een minimale richtafstand van 100 m.

### ***Gemengd gebied***

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

### ***Omgevingstype plangebied***

Het Fricoterrein en het gebied rond de Kerkbuurt / Nieuwe Leeuwarderweg kenmerkt zich door een matige tot sterke functiemenging. Hier is dan ook sprake van een gemengd gebied. Voor de overige bedrijvigheid in het plangebied geldt dat functiescheiding wordt nagestreefd. Hier is dan ook grotendeels sprake van een rustige woonwijk / rustig buitengebied.

Aan de Fricoweg bevindt zich een groot complex met bedrijvigheid (voormalig Fricoterrein). Daarnaast is er verspreid in het plangebied nog de nodige bedrijvigheid. De aanwezige bedrijvigheid wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' als volgt aangeduid:

- 'bedrijf tot en met categorie 2' (hier zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan);
- 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (hier zijn bedrijven van categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan);
- 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (hier zijn bedrijven van categorie 1,2, 3.1 en 3.2 toegestaan).

De toegestane categorieën bedrijven zijn opgenomen in bijlage 1 van de regels: "Staat van bedrijfsactiviteiten".

Binnen de bestemming 'Wonen' is bedrijvigheid van categorie 1 toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' en is eveneens bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan als de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ook binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 2.

Bij de vestiging van voornoemde bedrijvigheid in het plangebied is in het kader van de milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke eventueel te stellen voorschriften zou moeten worden voldaan. Vanwege deze situatie is de aanwezigheid dan ook aanvaardbaar.

Om te voorkomen dat bedrijvigheid en voorzieningen verschuiven, zijn betreffende percelen specifiek voorzien van een bestemming, dan wel een aanduiding. Nieuwvestiging van bedrijvigheid op andere dan deze bestaande en als zodanig bestemde locaties is (bij recht) niet mogelijk. In geval van uitbreiding c.q. nieuwvestiging van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. bedrijvigheid. Vaak zal er ook een procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nodig zijn, waarbij ook een belangenafweging plaatsvindt.

#### **2.4.5 Verkeer**

Voor alle wegen binnen het dorp Wergea geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waarbij het verblijven centraal staat. Dit wordt aangegeven met een 30 km/uur zone. Centraal door het dorp loopt de verbinding (west-oost richting); de Nieuwe Leeuwarderweg, Kerkbuurt en de Wartensterdyk. Deze 30 km/uur verbinding verzamelt en verdeelt het verkeer vanuit alle aansluitende wegen binnen het dorp en sluit westelijk van het dorp aan op de Wergeasterdyk richting Leeuwarden en oostelijk van het dorp op de Wartensterdyk richting Warten. De route door het dorp (de Nieuwe Leeuwarderweg, Kerkbuurt en de Wartensterdyk) is tevens onderdeel van het hoofdfietsroutenetwerk met een aftakking in zuidelijke richting (via de Kooi Strawei, Naderbuorren en de Greate Kritewei) naar Grou.





## HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

### 3.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor een bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

### 3.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaaï van belang.

#### **Wegverkeerslawaaï**

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zone plichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In navolgende tabel is hiervan een overzicht gegeven.

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

Tabel 1: Overzicht breedte geluidszones per type weg

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend actualiserend en conserverend van aard. Voor het gehele gebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De wegen binnen het plangebied vallen derhalve niet onder de werking van de Wgh.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn de onderhavige wegen in ogenschouw genomen, waarbij de volgende verkeersintensiteiten als onderzoeksgrens zijn gehanteerd:

- 30 km/u wegen met asfalt: > 2450 mvt/etm;
- 30 km/u wegen met klinkerbestrating: > 1150 mvt/etm.

De doorgaande weg (Nieuwe Leeuwarderweg overlopend in de Kerkbuurt) heeft ongeveer 3000 mvt/etm. en bestaat deels uit klinkers in keperverband en deels uit asfalt. In de worst-case situatie ligt de contour van de voorkeurswaarde op 28 meter van de weg. De geluidberekening is opgenomen in **bijlage 2**. Wanneer er binnen deze contour nieuwe ontwikkelingen geïnitieerd worden met betrekking tot geluidgevoelige objecten wordt hier rekening mee gehouden.

De overige wegen hebben een lagere verkeersintensiteit waardoor het geluidsniveau vanwege verkeerslawaaï goed is te noemen. Geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 3.3 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging.

Het bestemmingsplan initieert geen nieuwe ontwikkelingen, want het is een conserverend plan. Dit houdt in dat van nieuwe verkeersaantrekkende functies geen sprake is. De luchtkwaliteit in de nieuwe situatie zal weinig verschillen met de bestaande situatie. Het opnieuw vaststellen van de bestaande situatie voorziet dan ook niet in een overschrijding van het toegestane niveau. Dit bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

### 3.4 Bodem

In het kader van een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke gevolgen eventuele bodemverontreinigingen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemkwaliteit kan namelijk een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit bestemmingsplan is echter conserverend van aard.

Er is een inventarisatie gemaakt van de bekende bodemkwaliteitsgegevens. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens uit het gemeentelijke bodeminformatiesysteem (gegevens onderzoeken en historische activiteiten). Daarnaast is gebruik gemaakt van de bodemkwaliteitskaart met bodembeheernota.

### **Locaties met bodemverontreiniging**

Op enkele locaties binnen het plangebied is sprake van gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De betreffende restverontreinigingen vormen geen belemmering voor de functies die de terreinen hebben. Deze terreinen blijven wel geregistreerd staan als verontreinigd. Hier zijn vervolgacties nodig, bijvoorbeeld verdere sanering (afhankelijk van geplande ontwikkelingen / activiteiten) en/of periodieke controle van de bodemkwaliteit. De bekende verontreinigde locaties waar in de toekomst nog - in meer of mindere mate - vervolgacties nodig zijn, betreffen:

- Ald Slotwei 1;
- Fricoweg 1;
- Leeuwarderweg 1-3;
- Nieuwe Leeuwarderweg 52-52a.

Verder zijn er binnen het plangebied locaties aanwezig waarvan bekend is dat er activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Dit betreft bijvoorbeeld bedrijfslocaties en/of locaties met brandstoftanks. Niet op al deze locaties is bodemonderzoek uitgevoerd.

### **Diffuse verontreinigingen**

De gemeente Leeuwarden is bevoegd gezag in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Het gemeentelijke beleid voor het hergebruiken van grond is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheernota.

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem belast met een diffuse, niet tot een duidelijke bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leeuwarden blijkt dat in dit plangebied sprake is van verschillende bodemkwaliteitsklassen:

- in het oudste deel van Wergea (omgeving Wergeaster Feart en Leeuwarderweg) is sprake van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse 'Industrie'. Dit betekent niet dat het gebied ongeschikt is voor bewoning, maar alleen dat er gemiddeld sprake is van een verminderde bodemkwaliteit;
- in kleine delen van Wergea is sprake van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse 'Wonen';
- in de nieuwere delen van Wergea is sprake van een gemiddelde bodemkwaliteit die voldoet aan de klasse 'Landbouw/natuur'.

De genoemde bodemkwaliteitsklassen zijn van invloed op de voorwaarden voor het hergebruiken van eventueel vrijkomende grond in het gebied.

### **Algemeen**

In algemene zin kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de functies binnen het gebied. Op enkele plaatsen is sprake van bekende gevallen

van bodemverontreiniging, waar beheersmaatregelen worden uitgevoerd. Daarnaast zijn er binnen het plangebied locaties die mogelijk ook verontreinigd zijn. Bij de bouw van verblijfsruimten en eventuele functiewijzigingen vindt altijd een bodemtoets plaats. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens eventueel onderzoek verricht moet worden.

Het aspect bodem staat dan ook niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **3.5 Externe veiligheid**

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

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

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen, zoals weergegeven in de volgende figuur (uitsnede professionele risicokaart).



Figuur 2: Uitsnede professionele risicokaart plangebied

De mogelijke relevante risicobronnen voor het plangebied zijn:

- een gasdrukmeet- en regelstation;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

### ***Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden welke onder het Activiteitenbesluit vallen***

In het plangebied aan de Himpensermar 3 bevindt zich een gasontvangstation van N.V. Nederlandse Gasunie hierna: Gasunie), waarvoor veiligheidsafstanden in het kader van het Activiteitenbesluit gelden. Hoewel dit station als een risicovolle inrichting wordt beschouwd valt het station niet onder het Bevi. Op het station wordt gas met een druk van 40 bar gereduceerd naar 8 bar. De maximale capaciteit is minder dan 40.000 m<sup>3</sup> per uur. De veiligheidsafstanden die gelden zijn bepaald in artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit. Hierin is aangegeven dat voor stations met een maximale capaciteit 40.000 m<sup>3</sup> per uur, als het onderhavige, de afstand tot kwetsbare objecten 15 m en tot beperkt kwetsbare objecten 4 m moet bedragen. Uit figuur 2 blijkt dat het plangebied binnen de veiligheidsafstanden van het gasontvangstation valt. Binnen de veiligheidsafstanden is geen (beperkt) kwetsbaar object aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het gasontvangstation geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### ***Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen***

In en in de nabijheid van het plangebied lopen hogedruk aardgastransportleidingen van Gasunie. Het Bevb stelt dat geen kwetsbare objecten mogen voorkomen binnen de 10-6 contouren van leidingen waarin gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Als dat toch het

geval is, dan is er sprake van een zogenaamd knelpunt. De leidingbeheerder was verplicht zodanige maatregelen te treffen dat zulke knelpunten vóór 1 januari 2014 werden opgeheven.

In het kader van het Bevb is de PR 10-6 contour relevant. Het plaatsgebonden risico (PR) is een begrip dat uitdrukking geeft aan de mate van externe veiligheid van een locatie. In Nederland heeft de overheid bepaald dat in principe nergens in Nederland iemand een groter plaatsgebonden risico mag lopen dan 1 op de 1 miljoen per jaar ( $10^{-6}$ /jaar).

Uit zowel het rekenprogramma CAROLA als uit de professionele Risicokaart is gebleken dat geen sprake is van een PR 10-6 contour. Geconcludeerd kan worden dat het PR van de hogedruk aardgastransportleidingen geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

Het aantal personen binnen de invloedsgebieden neemt conform dit bestemmingsplan niet toe. Er is dientengevolge geen toename van het groepsrisico (GR). Geconcludeerd kan worden dat de hogedruk aardgastransportleidingen geen belemmering vormen voor het onderhavige plan.

In **bijlage 3** treft u de externe veiligheidsparagraaf inclusief de verantwoording van het groepsrisico aan. Hieruit volgt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook treft u in deze bijlage het advies van Brandweer Fryslân aan.

### 3.6 Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst", die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is "het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

#### **Gemeentelijk beleid**

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota "De Blauwe Diamant" (februari 2000) opgesteld. De doelen van het plan zijn:

- dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;

- dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;
- dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

### **Wateraspecten**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
  - voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
  - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel).

### **Uitkomst watertoets**

In het op 13 maart 2018 uitgebrachte wateradvies heeft het Wetterskip het volgende naar voren gebracht:

1. Om bij toekomstige ontwikkelingen te kunnen adviseren over de waterhuishouding wordt verzocht om in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze voorwaardelijke verplichting moet erin voorzien dat bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied, de initiatiefnemer contact opneemt met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân.
2. Wetterskip Fryslân verzoekt een passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Op basis van de Keur van Wetterskip Fryslân is het onder meer verboden zonder watervergunning van het bestuur, neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied onverharde grond bebouwd of verhard wordt.
3. Wetterskip Fryslân geeft aan dat er in het plangebied diverse objecten liggen en belangen spelen van het Wetterskip. Dit gaat onder andere om hoofdwatgangen, keringen en een rioolwaterpersleidingen.

Reactie gemeente op de hiervoor genoemde punten:

1. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan waarmee geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Om deze reden wordt er dan ook geen voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen, niet passend binnen het bestemmingsplan, wordt altijd de watertoets doorlopen om na te gaan of er compensatie nodig is.
2. Zaken die in de Keur al geregeld zijn, worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Bovendien is het bestemmingsplan conserverend van aard waarbij slechts incidenteel uitbreiding van bebouwing en verharding mogelijk is.

3. De rioolwaterpersleiding is opgenomen op de verbeelding middels de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Er is in de regels een regeling opgenomen met betrekking tot het bouwen en grondwerkzaamheden ter plaatse van deze leiding.

De overige door het Wetterskip ingebrachte punten worden eveneens in acht genomen indien zich nieuwe planontwikkelingen in het gebied voordoen. Het wateradvies van Wetterskip Fryslân treft u aan in **bijlage 4** bij de toelichting. Hieruit volgt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 3.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Deze ecologische beoordeling (**bijlage 5**) bevat:

- Een beknopte beschrijving van de ecologische waarden binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van verscheidene informatiebronnen (recente verspreidingsatlassen en websites) en heeft er een oriënterend veldbezoek plaatsgevonden op 1 augustus 2014.
- Een advies over mogelijke knelpunten met ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, die opgenomen kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ecologische beoordeling kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

#### **Gebiedsbescherming**

##### *Voortoets volgens de Natuurbeschermingswet*

- Bij verstorende werkzaamheden aan gebouwen dient te worden bepaald of daardoor verblijfplaatsen van Meervleermuizen worden aangetast.
- Bij ingrijpende werkzaamheden of een toename van lichtverstoring nabij waterpartijen of bomenrijen, dient te worden voorkomen dat eventueel aanwezige vliegroutes en foerageergebied van Meervleermuis worden aangetast. In paragraaf 4.1 onder het kopje Meervleermuis is beschreven welke maatregelen daarbij van belang zijn. Wanneer daar niet aan kan worden voldaan, is nader onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vliegroutes en foerageergebied van deze soort.
- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied "Alde Feanen" en "Grote Wielen".

##### *Overige vormen van gebiedsbescherming*



Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de wet- en regelgeving ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming (Ecologische Hoofdstructuur, aangewezen ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied).

### **Soortbescherming**

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet, mits voorkomen wordt dat verstoring optreedt van de volgende soorten:

- Kleine modderkruiper;
- Rivierdonderpad;
- Bittervoorn;
- Broedvogels;
- Jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels;
- Vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied);
- Steenmarter.

In paragraaf 4.2 van de ecologische beoordeling (**bijlage 5**) is beschreven hoe dient te worden gehandeld wanneer bovengenoemde (potentieel aanwezige) soorten door een initiatief kunnen worden verstoord en/of aangetast.

## **3.8 Archeologie**

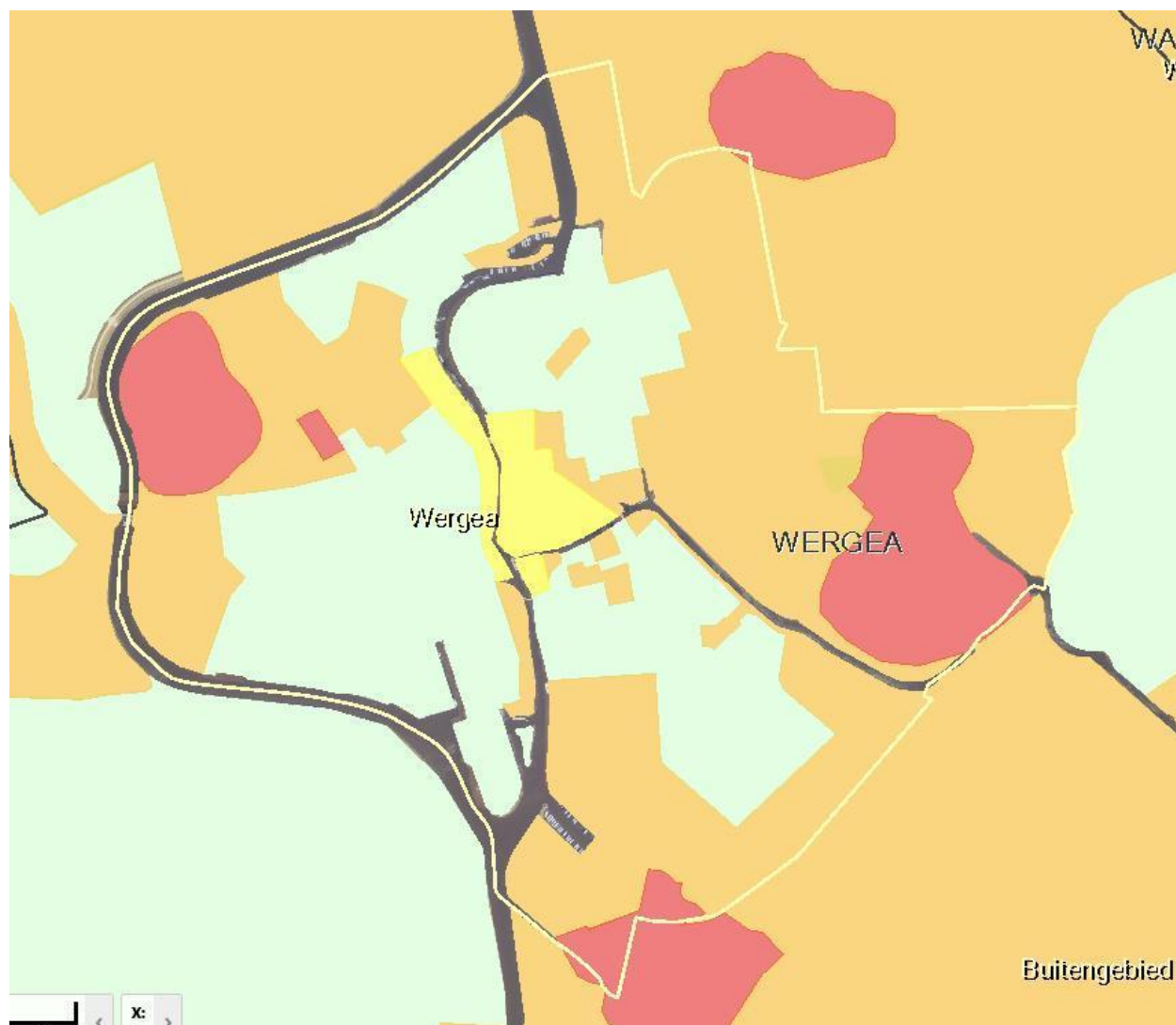
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de Erfgoedwet en (toekomstige) Omgevingswet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

De gemeente Leeuwarden heeft met de Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2018 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan maakt de gemeente de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder. Het brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de gemeente zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met dat van de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- de archeologische (verwachtings)waarden worden meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische (verwachtings)waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven in de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden en op de archeologische waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt

waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 3 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het bestemmingsplangebied aanwezig zijn.



Legenda	
	Rijksmonumenten
	Gemeentelijke monumenten
	Hoge waarde
	Hoge verwachtingswaarde
	Middelhoge verwachtingswaarde 1
	Middelhoge verwachtingswaarde 2
	Middelhoge verwachtingswaarde 3
	Vrijgegeven

figuur 3 archeologische waardenkaart

### **Beschrijving plangebied**

De omgeving van Wergea is vanaf ongeveer 700 voor Christus bewoond. Perioden van overstromingen wisselden af met perioden van droogvallen van het gebied. Tussen 300 en 800 na Christus is naar alle waarschijnlijkheid geen bewoning mogelijk geweest ten gevolge van het sterk oprukkende zeewater. Vanaf 800 na Christus werd het gebied opnieuw in gebruik genomen, nieuwe terpen werden opgeworpen en oude werden opgehoogd. In deze periode werd het gebied rondom de terpen verkaveld. Tussen 1100 en 1200 begonnen de Middellzee en het Djip, waar de Foudering een onderdeel van was, geleidelijk aan dicht te slibben. Het water dat afkomstig was van de zandgebieden kon ten gevolge daarvan niet worden afgevoerd. Dit water bleef met name in petten en veenkuilen staan. Waar de wind vat kreeg op het water ontstonden de Himpensermar en het Greate Wergeastermar. Als gevolg van het dichtslibben van de Middellzee en het Djip waren Leeuwarden en Grou niet meer bereikbaar over het water. Om die reden ging men over tot het graven van de Wergeasterfeart, een verbinding die vanaf het Himpensermar naar het Wergeastermar liep. Wergea is ontstaan op een terp van vermoedelijk agrarische oorsprong. De terp is, blijkens oud kaartmateriaal, klein en heeft een eenvoudige structuur die bestaat uit een nagenoeg vierkante kerkenring. Rond 1150 is op de terp een tufstenen kerkje gebouwd. In deze periode is ook een begin gemaakt met de aanleg van dijken. In de directe omgeving van Wergea wordt een dijk aangelegd van Wergea naar Goutum en van Wergea naar Angwier. Rond 1300 is een gesloten dijkstelsel gerealiseerd waardoor het gevaar voor overstroming sterk is verminderd. Vanaf 1470 breidde het inwonertal uit. Vermoedelijk kwam in de 16e en 17e eeuw de lintbebouwing langs de Wergeasterfeart en de Foudering tot stand. Deze bebouwing hing, naar men aanneemt, samen met het toenemende scheepvaartverkeer aan het eind van de 16de en in de 17de eeuw. De Wergeasterfeart was één van de belangrijkste noord-zuidverbindingen, terwijl de Foudering van regionaal belang was. De bebouwing had naast een woonfunctie een op de scheepvaart gerichte handels- en nijverheidsfunctie. De meeste bebouwing is langs de Wergeasterfeart opgericht en heeft in het gebied ten zuiden van de terp tot aan de Foudering aan beide zijden van de vaart plaatsgevonden. Bebouwing is voornamelijk op het water gericht. De verbindingen over land speelden in deze periode een ondergeschikte rol. Er was echter wel een weg naar Leeuwarden die via de terp van de stins "Groot Palma" loopt. Op de eerste gedetailleerde plattegrond van het dorp, het rond 1825 getekende kadastrale minuutplan, is de structuur van het dorp nauwelijks gewijzigd.

### **3.9 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording**

In april 2011 is de m.e.r.-regelgeving gewijzigd. Dit om de m.e.r.-regelgeving beter aan te laten sluiten op de Europese regelgeving en daarnaast in een poging een en ander te vereenvoudigen. De wijziging heeft twee belangrijke consequenties:

- een aantal activiteiten is van de zogenaamde C- naar de D-lijst verhuisd of zelfs uit het besluit m.e.r. geschrapt. Dit gaat leiden tot minder m.e.r.-procedures;
- de drempelwaarde op de D-lijst is indicatief geworden. Dit leidt er toe dat voor alle activiteiten die in het besluit m.e.r. worden genoemd moet worden nagegaan of er verplichtingen ten aanzien van m.e.r. gelden, ook als de activiteit kleiner is dan de drempelwaarde aangegeven in de D-lijst.

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van artikel 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzakelijk zijn. De "vormvrije m.e.r.-beoordeling" is procedureel vormvrij. Inhoudelijk moet worden getoetst aan de zogenaamde bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling.

Het bestemmingsplan "Wergea" is voor het overgrote deel een conserverend bestemmingsplan en kent in die zin geen uitbreidingsmogelijkheden toe. Het bestaande gebruik is vastgelegd en er worden geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt met dit nieuwe bestemmingsplan.

Eén en ander leidt dan ook niet tot een m.e.r. op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

### 3.10 Cultuurhistorie

#### 3.10.1 Algemeen

##### ***Wet- en regelgeving***

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Bovendien staat in de Verordening Romte van de Provinsje Fryslân dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren (zoals aangegeven op de van die verordening deel uitmakende cultuurhistorische kaarten).

##### ***Inventarisatie***

Om in het bestemmingsplan rekening te kunnen houden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen heeft de gemeente onder meer op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân een cultuurhistorische en landschappelijke inventarisatie van het plangebied opgesteld waarvan het resultaat in deze paragraaf is weergegeven. De "Aanvullende cultuurhistorische waardstelling voor het bestemmingsplan Wergea" (inclusief waarderingstabellen) treft u aan in **bijlage 6.1** van de toelichting.

##### ***Ligging***

Wergea ligt in de gemeente Leeuwarden op 8 km afstand van Leeuwarden en op ca. 10 km van Grou. De belangrijkste ontsluitingsweg leidt naar het noorden en sluit aan op de weg Leeuwarden-Drachten (N31). Daarnaast is de ontsluiting naar het zuiden richting Grou van belang.

Wergea is ontstaan als terpdorp op de kruising van waterwegen. De vaarroutes van Leeuwarden naar Grou (Wergeasterfeart) en via Warten naar Groningen (de Foudering) waren van belang voor de ontwikkeling van Wergea. Nu hebben de vaarwegen vooral een recreatieve functie.

### ***Bodem en landschap***

Wergea ligt in het gebied van wat men noemt het "oude land". Dit "oude land" vormt het overgangsgebied tussen de zware klei aan de westzijde en het veen aan de oostzijde. De bodem van het "oude land" bestaat uit zware klei met een tussenlaag van moerige grond, die in dikte afneemt van oost naar west. Ten noorden en zuiden van Wergea komen droogmakerijen voor. Aan de zuidkant is dit de Greate Wergeastermarpolder, aan de noordkant de Himpensermarpolder.

Het gebied rondom Wergea bestaat voornamelijk uit grasland. Het verkavelingspatroon is bepaald door de bodem, geomorfologie en tijdstip van occupatie. Direct rond Wergea, het "oude land", is een onregelmatige blokverkaveling aanwezig. De wegen hebben een kronkelig verloop. Richting het veengebied komt een strookvormige verkaveling voor. Ten westen van Wergea en in de droogmakerijen is een rationele blokverkaveling toegepast en heeft ook het wegenpatroon een rechtlijnig karakter.

Het gebied kent weinig verschillen in hoogte. De terpen die er aanvankelijk gelegen hebben, zijn veelal afgegraven. De in de omgeving verspreid voorkomende boerderijen liggen als puntvormige verdichtingen in het overigens open land. De waardevolle en structurerende landschappelijke elementen, zoals (water)wegen, (restanten) van boerderijen en states zijn op de verbeelding aangegeven door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie I'.

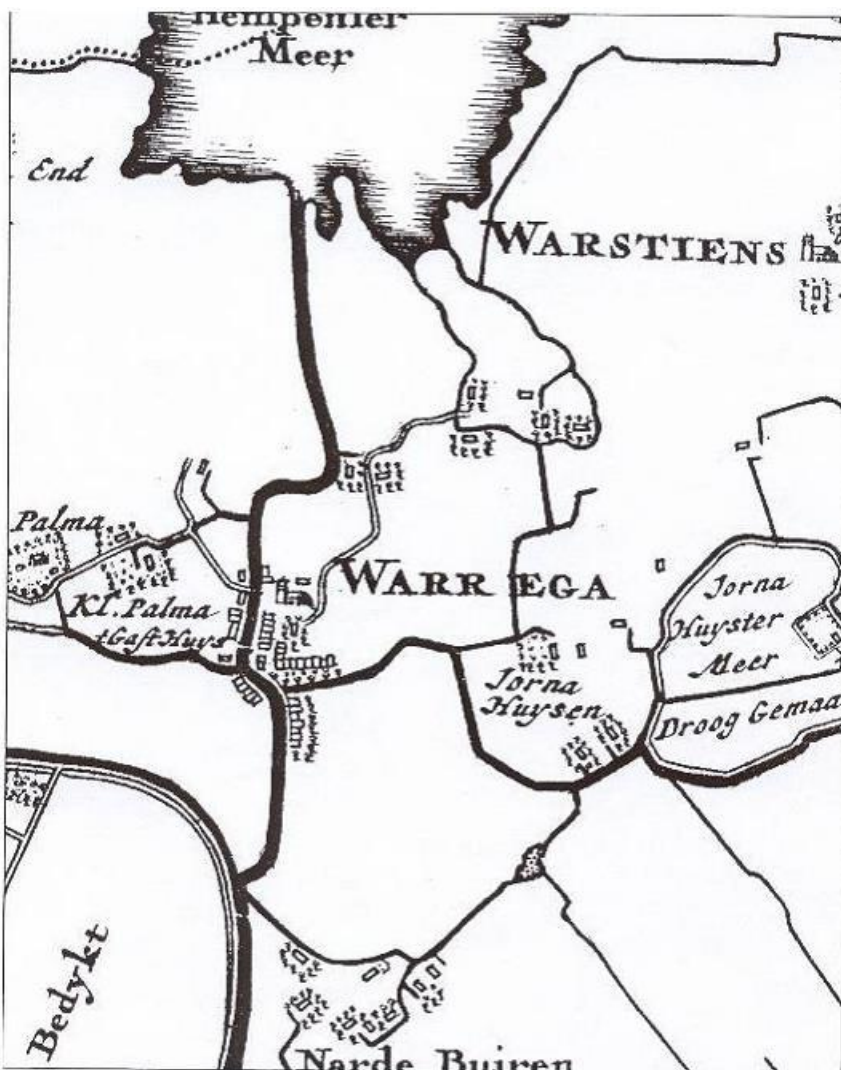
### ***Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling***

Vanaf 800 na Christus werd het gebied rond Wergea grotendeels in gebruik genomen, nieuwe terpen werden opgeworpen en oude werden opgehoogd om zich te beschermen tegen de nog steeds optredende overstromingen. In deze periode werd het gebied rondom de terpen verkaveld.

Tussen 1100 en 1200 begonnen de Middellzee en het Djip, waar de Foudering een onderdeel van was, geleidelijk aan dicht te slibben. Het water dat afkomstig was van de zandgebieden kon ten gevolge daarvan niet worden afgevoerd. Dit water bleef met name in petten en veenkuilen staan. Waar de wind vat kreeg op het water ontstonden de Himpensermar en het Greate Wergeastermar. Als gevolg van het dichtslibben van de Middellzee en het Djip waren Leeuwarden en Grou niet meer bereikbaar over het water. Om die reden ging men over tot het graven van de Wergeasterfeart, een verbinding die vanaf het Himpensermar naar het Wergeastermar liep.

Wergea is ontstaan op een terp van vermoedelijk agrarische oorsprong. De terp is, blijkens oud kaartmateriaal, klein en heeft een eenvoudige structuur die bestaat uit een nagenoeg vierkante kerkenring. Rond 1150 is op de terp een tufstenen kerkje gebouwd. In deze periode is ook een begin gemaakt met de aanleg van dijken. In de directe omgeving van Wergea werd een dijk aangelegd van Wergea naar Goutum en van Wergea naar Angwier. Rond 1300 is een gesloten dijkstelsel gerealiseerd waardoor het gevaar voor overstroming sterk is verminderd.

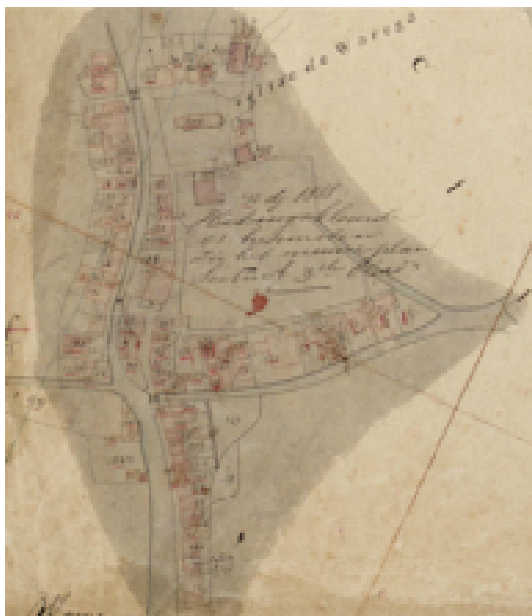
Op de terp van "Werrega" werden de eerste stenen huizen gebouwd. Vanaf 1470 breidde het inwonertal uit door de komst van boerenfamilies uit "het lage midden", welke door overstromingen gedwongen waren te verhuizen. Vermoedelijk kwam in de 16e en 17e eeuw de lintbebouwing langs de Wergeasterfeart en de Foudering tot stand. Deze bebouwing hing, naar men aanneemt, samen met het toenemende scheepvaartverkeer aan het eind van de 16e en in de 17e eeuw. De Wergeasterfeart was één van de belangrijkste noord-zuidverbindingen, terwijl de Foudering van regionaal belang was. De bebouwing had naast een woonfunctie, een op de scheepvaart gerichte handels- en nijverheidsfunctie. De meeste bebouwing is langs de Wergeasterfeart opgericht en heeft in het gebied ten zuiden van de terp tot aan de Foudering aan beide zijden van de vaart plaatsgevonden. Ook aan de noordzijde van de Foudering zijn in deze periode woningen gebouwd. De bebouwing is voornamelijk op het water gericht.



Figuur 4: Situatie in 1718 Wergea

Op voorgaande kaart is de situatie zoals deze in 1718 in Wergea bestond, weergegeven. Hierbij valt op dat de gebouwen die zich rond de oude pastorietuin van de Hervormde Kerk langs de Wergeasterfeart en de Foudering bevinden met hun achterzijde naar het water zijn gericht, terwijl de gebouwen aan de overzijde van de Wergeasterfeart met hun voorzijde naar het water staan. Waarschijnlijk hangt dit samen met de aanwezigheid van paden langs de pastorietuin, waarlangs de bebouwing heeft plaatsgevonden. Aan de overzijde bestond geen binding met het oorspronkelijke nederzettingsspatroon en is de bebouwing op het water gericht. Opvallend is dat het gebied tussen de terp en de Wergeasterfeart niet was bebouwd, evenals de pastorietuin.

De verbindingen over land speelden in deze periode een ondergeschikte rol. De weg die de Wergeasterfeart ter plaatse van de terp via een brug kruist vormt slechts een doodlopende weg richting Warstiens. Er was echter wel een weg naar Leeuwarden die via de terp van de stins "Groot Palma" liep.



Figuur 5: Kadastraal minuut van Warrega 1820 (bron: Tresoar)

Op de eerste gedetailleerde plattegrond van het dorp, het rond 1820 getekende kadastrale minuutplan (zie figuur 5), is de structuur nauwelijks gewijzigd. Er heeft met name een verdichting van de lintbebouwing plaatsgevonden. De activiteiten die plaatsvonden in Wergea betroffen met name de handel in agrarische producten: melk, boter, kaas en granen. In samenhang met deze op de landbouw gerichte activiteiten zijn in deze periode een olie- en een roggemolen gebouwd. In de loop van de 19e eeuw neemt de nijverheid verder toe. Er komen twee oliemolens bij, ten noorden van het dorp vestigt zich een scheepswerf en in 1886 wordt een coöperatieve melkfabriek opgericht. Ook het vervoer van vee over water werd een belangrijke factor van bedrijvigheid. In deze eeuw verwerft Wergea zich bekendheid door de aanwezige schaatsindustrie.

Rond 1860 werd de terp geheel afgegraven. In deze periode is ook de kerk afgebroken en vervangen door een nieuwe Nederlands Hervormde Kerk. De ligging werd enigszins excentrisch binnen de kerkring. De verplaatsing hing samen met de aanleg van de doorgaande weg naar Warten en Drachten. Rond 1900 komt langs de kerk bebouwing tot ontwikkeling in de vorm van kleine, vrijgelegen woonhuizen aan de Kerkbuurt. Aan het einde van de 19e eeuw is een Rooms Katholieke Kerk gebouwd aan de zuidzijde van deze weg, even buiten het dorp. Ook langs de reeds bestaande Leeuwarderweg kwam woningbouw op gang.

In de eerste helft van de 20e eeuw nam het belang van de scheepvaart af. Hierdoor verdween een aantal bedrijven in de nijverheid, waaronder de schaatsindustrie. De molens werden alle vier afgebroken. De belangrijkste verandering in de dorpsstructuur in de vooroorlogse periode was voor het overige de woningbouw aan de Nieuweweg, aan de oostkant van de pastorietaan.

Een structurele wijziging heeft in de jaren '50 van de 20e eeuw plaatsgevonden in de vorm van de aanleg van de nieuwe Leeuwarderweg, in het verlengde van de reeds bestaande weg naar Warten en Drachten. In de periode daarna nam het aantal forenzen toe. Deze



richtten zich vooral op Leeuwarden. Woonwijken ontwikkelden zich ten westen en ten zuidoosten van de oude dorpskern. Het toeristisch gebruik van de vaarroute door het dorp nam sterk toe en de bedrijvigheid (met name de zuivelfabriek) breidde flink uit. De sluiting van deze fabriek was dan ook een harde klap voor het dorp.

Ondanks de structurele veranderingen die het dorp in zijn totaliteit doormaakte in de naoorlogse periode bleven de veranderingen in het oude dorpshart beperkt. De gave historische-ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld zijn aanleiding geweest voor de aanwijzing van het dorpshart tot beschermd dorpsgezicht.

### 3.10.2 Beschermd dorpsgezicht

#### ***Aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht***

Op 28 maart 1991 is de kom van Wergea aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De aanwijzing gaat vergezeld van een kaart met begrenzing van het aangewezen gebied en de toelichting bij het besluit tot aanwijzing. De tekst van de toelichting op het besluit tot aanwijzing is opgenomen in **bijlage 6.2** van de toelichting. In de navolgende beschrijving is mede gebruik gemaakt van de aanwijzingsstukken.

#### ***Categorieën bebouwing***

De volgende categorieën bebouwing zijn te onderscheiden binnen het beschermd dorpsgezicht:

- *Structuur- en architectonisch bepalend onderdeel*; dit zijn panden die zowel qua situering en bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte en dakvorm) als qua detaillering (materiaalgebruik en gevelindeling) bepalend zijn voor het historische straatbeeld (structureel en architectonisch waardevol);
- *Structuurbepalend onderdeel*; dit zijn panden die wat betreft hun situering en bouwvorm bepalend zijn voor het historische straatbeeld, een of meer onderdelen van de detaillering (bijvoorbeeld een sterk vergroot raam) sluiten niet aan bij het historische karakter (structureel waardevol);
- *Neutrale panden*; dit zijn panden die wat betreft hun bouwvorm en detaillering weliswaar afwijken van het historische beeld, maar die in deze geen verstorende invloed hebben. Met andere woorden ze zijn ondergeschikt in het totale beeld;
- *Verstorende panden*; dit zijn panden die door hun bouwvorm en detaillering een verstorende uitstraling hebben op hun omgeving.

Een overzicht van de indeling van de categorieën bebouwing treft u aan in **bijlage 6.3**.

#### ***Te beschermen waarden***

In samenvattende zin zijn de volgende kenmerken van het beschermde dorpsgezicht essentieel:

- het beloop van water, wegen en paden en de daarop georiënteerde bebouwingsstructuur;
- de open ruimten in de omgeving van de voormalige Nederlands Hervormde Kerk (welke zich uitstrekt tot over het water) en de pastorieruin;
- de hoogteverschillen in de omgeving van de Nederlands Hervormde Kerk;
- de situering van bebouwingswanden (met name voorgevelrooilijnen en ter plekke van de Grote Buren ook achtergevelrooilijnen);

- de indeling van straatprofielen;
- Nieuwe Hoek, smalle verhardingsbreedte (vrijwel) direct grenzend aan de gevels, overtuinen met hagen en lage hekwerken en houten oeverbeschoeiingen op de overgangen naar het water;
- Grote Buren, verharding (vrijwel) direct grenzend aan de gevels, plaatselijk stoepen of smal trottoir;
- Kleine Buren, verharding direct grenzend aan de gevels, kade op de overgang naar het water;
- Hilleburen, smalle verhardingsbreedte (vrijwel) direct grenzend aan de gevels, (restanten van) overtuinen en houten oeverbeschoeiingen op de overgangen naar het water;
- de opgaande beplanting ten westen van de NH kerk, in de pastorietaun en verspreid langs de Hilleburen;
- de strakke overgangen naar het water ter plekke van de Kleine Buren en ten westen van de Nederlands Hervormde Kerk, de meer informele overgangen bij de overige oevers;
- het kleinschalige bebouwingspatroon met overwegend individuele panden met (zadel- of schild) kap en een overwegend verticale geleding van de gevel en een aantal bijzondere, meer grootschalige panden;
- de bouwvorm en detaillering van structuur- en architectonisch bepalende panden;
- de bouwvorm van structuurbepalende panden.

### 3.10.3 Karakteristieke panden

Naast de panden binnen het beschermd dorpsgezicht is er ook een aantal panden buiten het beschermd dorpsgezicht die bijzonder zijn voor het gebied. Deze worden als 'karakteristiek' op de verbeelding aangeduid. 'Karakteristieke' panden zijn karakteristiek voor het gebied waarin ze staan. Ze vormen een afspiegeling van een voor het bewuste gebied bepalende ruimtelijke ontwikkeling en ze weerspiegelen een ontwikkelingsfase in de historische bouwkunst; ze zijn representatief voor een tijdsbeeld. Ze kenmerken zich door bijzondere culturele, historische of bouwkundige elementen (karakteristieken). In de omgeving hebben de panden daarom een bijzondere betekenis. De karakteristieke panden, zoals opgenomen op de verbeelding, komen voort uit een aanvullende inventarisatie in 2015. Deze inventarisatie is uitgevoerd in het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan.

Daarnaast staat er nog een aantal rijksmonumenten in het plangebied. Deze zijn niet op de verbeelding (plankaart) aangegeven, omdat de bescherming in aparte wetgeving is geregeld.

## 3.11 Kabels en leidingen

### **Gasleiding**

In het plangebied bevinden zich een tweetal hoofdtransportgasleidingen van Gasunie. Deze leidingen zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels door middel van de bestemming 'Leiding - Gas'. De dubbelbestemming regelt een zone van 4 meter aan weerszijden van de leidingen waarbinnen beperkingen worden gesteld aan de in de

basisbestemming toegestane bebouwing (voor zowel gebouwen als voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

***Rioolpersleiding***

In het plangebied bevindt zich een persdrukleiding van Wetterskip Fryslân. De leiding is bestemd met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Deze dubbelbestemming regelt een zone van 3 meter aan weerszijden van de leiding waarbinnen beperkingen worden gesteld aan de in de basisbestemming toegestane bebouwing (zowel ten aanzien van gebouwen als voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

## HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de toekomst, en daarmee dan ook de kaders voor dit bestemmingsplan, beschreven. De doelstelling is het treffen van een conserverende regeling voor het plangebied, waarbij het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur voorop staat. Op deze wijze worden de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermd en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plangebied wijzigen, beperkt of zelfs tegengegaan.

De bestemmingen die het bestemmingsplan kent zijn tot stand gekomen aan de hand van de voorgaande bestemmingsplannen. Wel zijn de bestemmingen aangepast conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (o.a. benamingen en kleurgebruik). De aanwezige bebouwing en functies zijn hierbij vastgelegd door middel van bouwvlakken en/of aanduidingen. Met dit bestemmingsplan worden de bouwvlakken en de bijbehorende maatvoering vastgelegd waaraan binnengekomen omgevingsaanvragen moeten worden getoetst.

### 4.2 Ruimtelijke structuur

#### ***Huidige ruimtelijke structuur van het beschermde dorpsgezicht***

Uit de ontstaansgeschiedenis van Wergea komt naar voren dat de karakteristiek van het dorp wordt bepaald door het samenspel van water, bebouwing, groen, wegen en het omringende open weidelandschap. De belangrijkste elementen binnen de structuur zijn het water en de terp met de daarmee samenhangende bebouwingsstructuur en de pastorietuin. Ter plaatse van de oudste nederzettingstructuur is de bebouwing afgekeerd van het water. De bebouwingsstructuur van de Grote Buren en de Gele Eker omsluiten de pastorietuin. Deze bebouwingsstructuur is niet aaneengesloten, waardoor de tuin nog te zien is vanuit deze paden. De tuin zelf heeft door de vele bomen een besloten karakter.

De Wergeasterfeart loopt in noord-zuid richting door het dorp en heeft plaatselijk een gebogen verloop. Langs de vaart is het grootste deel van de oude karakteristieke bebouwing geconcentreerd. De bebouwing langs de Foudering behoort daar ook toe. De bebouwing is hier in het algemeen kleinschalig van karakter. Ze bestaat uit individuele panden, die vrijwel een aaneengesloten front vormen. Aan de oostzijde van de Wergeasterfeart zijn de woningen met de achterkant naar het water gericht. Door een grillig verloop van de achtergevelrooilijn heeft de open ruimte van de vaart een wisselende maat. Soms wordt de bebouwingsstrook onderbroken en zijn er openbare doorgangen naar het water. Hierdoor is het water vanaf deze punten aan de Grote Buren waarneembaar en beleefbaar.

Aan de westzijde van de Wergeasterfeart is de bebouwing met de voorzijde naar het water gericht. Tussen de Wergeasterfeart en de voormalige terp bevindt zich geen bebouwing. Deze open ruimte vormt tezamen met de open ruimte rond de kerk een contrast met de

besloten lintbebouwing in de omgeving. Bomen vormen op waardevolle wijze een aanvulling van de directe overgang van openbare ruimte naar het water. In dit gedeelte en bij de Kleine Buren is sprake van een harde walbeschoeiing; elders is sprake van groene oevers met een eenvoudige houten beschoeiing.

Bijzonder is het profiel bij de Hilleburen en de Nieuwe Hoek. Hier heeft bebouwing aan één zijde van de vaart plaatsgevonden. Tussen de huizen en de verharding liggen stoepen of ondiepe tuinen. De oever bestaat uit een groen talud met soms nog overtuinen (met name bij de Nieuwe Hoek). Bij de Hilleburen zijn veel steigers ten behoeve van de recreatievaart aanwezig en wordt het beloop van het water door boombeplanting ondersteund. Vanaf de Hilleburen gekeken naar de andere kant van het water, de westkant van het dorp, ligt de nieuwe woonwijk Grut Palma. Bij de Nieuwe Hoek is de smalle maatvoering van de verharding in combinatie met de verspringingen in de rooilijn kenmerkend voor het straatbeeld.

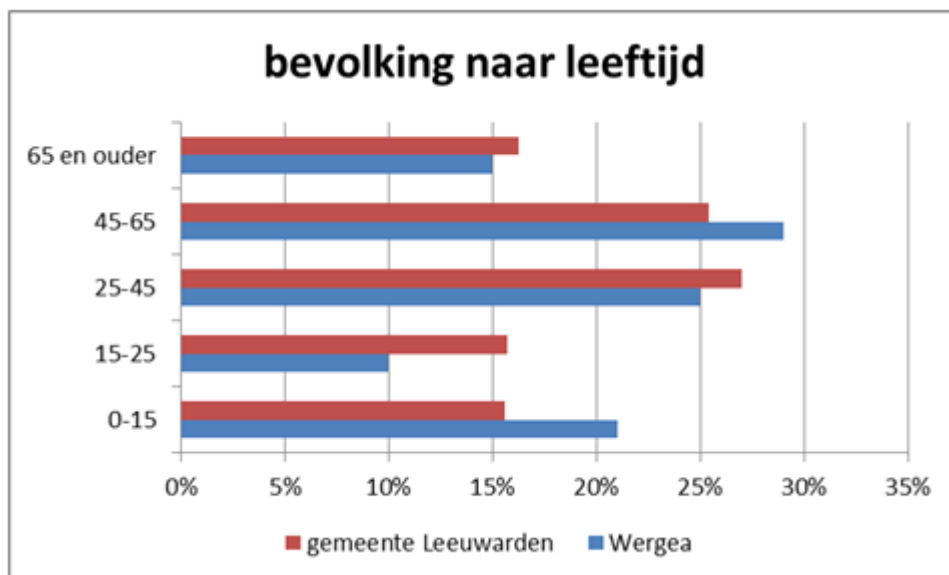
De belangrijkste verkeersader wordt gevormd door de Nieuwe Leeuwarderweg en de Kerkbuurt, die in elkaars verlengde liggen en de verbinding met Leeuwarden, Warten en Drachten tot stand brengen. De Kerkbuurt is een rechte weg, waarlangs zich individuele woningen uit de laat 19e en begin 20ste eeuw bevinden. De Nieuwe Leeuwarderweg is breder en de woningen bevinden zich verder van de weg. Hieruit blijkt de latere aanleg van deze weg en de bebouwing. De openheid van de Nieuwe Leeuwarderweg contrasteert met de beslotenheid van de historische bebouwingsstructuur.

Het bebouwingsbeeld in het beschermde dorpsgezicht wordt grotendeels bepaald door bebouwing in één bouwlaag met kap (veelal een schild- of zadelpak). De gevelindeling wordt veelal bepaald door verticaal gerichte gevelopeningen, terwijl in hoofdzaak gebouwd is in gebakken materiaal. Op enkele plekken is bijzondere bebouwing aanwezig. Hiertoe behoren onder andere de voormalige Nederlands Hervormde Kerk, de voormalige Doopsgezinde kerk en de café-bebouwing ten noorden van de kerk.

### **4.3 Functies in het plangebied**

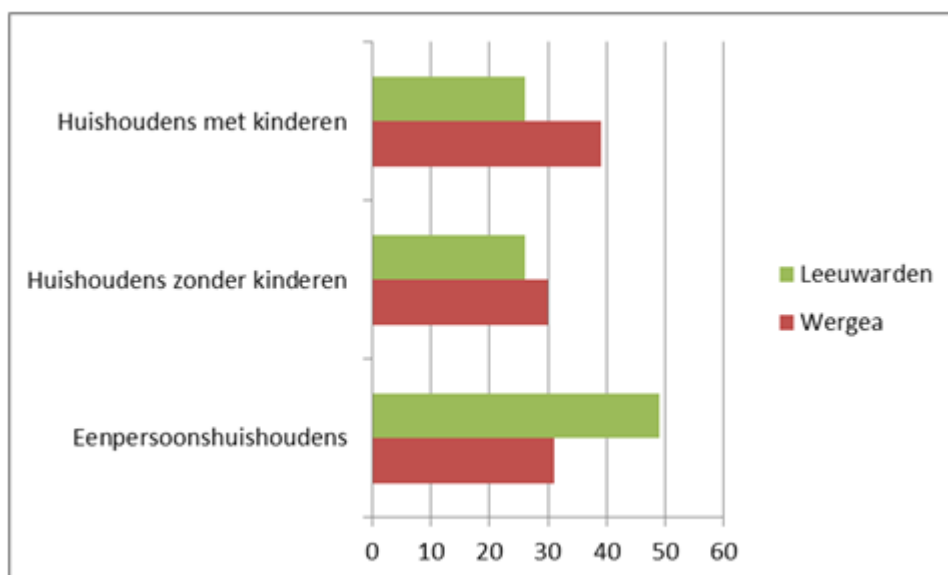
#### ***Wonen***

Het dorp Wergea heeft ca. 1.680 inwoners. Er is een beperkte groei van de bevolking geweest. De groei is in hoofdzaak ontstaan door de realisatie van woningen in de uitleglocatie Grut Palma. Voorafgaand aan de bouw hier had Wergea een min of meer stabiele bevolking.



Figuur 6: Verdeling inwoners Wergea en gemeente Leeuwarden naar leeftijd

De bevolking van Wergea wijkt qua leeftijd af van die van de Gemeente Leeuwarden als totaal. Wergea is een dorp met (veel) gezinnen, waardoor het aandeel jongeren tot 15 jaar aanmerkelijk hoger is dan die van de hele gemeente. Ook is duidelijk te zien dat jongvolwassenen het dorp verlaten voor studie of werk.



Figuur 7: Verdeling huishoudens naar samenstelling in Wergea en gemeente Leeuwarden

Ook qua samenstelling van de huishoudens is een duidelijk verschil tussen Wergea en de gemeente Leeuwarden te zien. In Leeuwarden als totaal overheerst het eenpersoonshuishouden. Wergea is, zoals ook uit de leeftijdsopbouw bleek, meer een dorp van gezinnen.

### **Bouwen en wonen**

De woningvoorraad van Wergea bestaat uit 739 woningen, waarvan 66% (487) een koopwoning of particuliere huur en 34% (252) uit corporatiewoningen. Het aandeel

corporatiewoningen is in verhouding in Wergea zelfs hoger dan die van de Gemeente Leeuwarden als totaal.

Wergea kent een grote uitbreidingslocatie, Grut Palma (voor het overgrote deel echter niet in dit bestemmingsplan opgenomen). De toenmalige gemeente Boarnsterhim is mede met deze locatie gestart omdat Wergea in het stedelijk bundelingsgebied van Leeuwarden ligt. Het bundelingsgebied Leeuwarden is een ruimtelijke zone waarin woningbouw boven de natuurlijke groei uit kan plaatsvinden. Zwaartepunt van de nieuwbouw moet in de stad Leeuwarden plaatsvinden, maar de overige kernen hebben ruimte voor een kwalitatief/specifieke aanvullende woonkwaliteiten toe te voegen.

### **Maatschappelijke voorzieningen**

Betreffende voorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gaat hier onder meer om de school, inclusief gymzaal, de kerken (met bijbehorende bebouwing en de begraafplaatsen), MFC De Bidler (voormalige Nederlands Hervormde kerk), het dorps huis en museum 't Ald Slot.

### **Detailhandel**

Detailhandel is op een aantal plekken in Wergea toegestaan. Ten eerste binnen de bestemming 'Gemengd'. Dit betreft een concentratie van gronden en bouwwerken in het centrum (Kerkbuurt/Nieuwe Hoek/Leeuwarderweg/Nieuwe Leeuwarderweg). Hier bevindt zich onder andere een tankstation en een supermarkt.

Daarnaast is nog detailhandel toegestaan in geval de gronden en bouwwerken zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Dit betreft een aantal panden aan de Grootte Buren.

### **Sport**

Wergea heeft de beschikking over voetbalvelden met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast bevindt zich aan de noordkant van het dorp agrarische gronden waar op grond van het bestemmingsplan een ijsbaan is toegestaan.

### **Recreatie**

Wergea ligt aan de Wergeater Feart en aan de Staande Mastroute. Dit brengt de nodige activiteiten op het gebied van recreatie met zich mee. In het plangebied bevinden zich twee jachthavens, één aan de Hilleburen in het zuiden van het plangebied met de daarbij behorende voorzieningen en de jachthaven aan de Nieuwe Hoek 17 met de daarbij behorende aanlegplaatsen. Aansluitend aan de jachthaven, bevindt zich hier een camping met stacaravans.

### **Horeca**

Binnen het plangebied bevindt zich één horecalocatie aan de Kerkbuurt 1. De bedrijfsuitoefening dient hierbij hoofdzakelijk gericht te zijn op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenwaren en dranken.

### **Bedrijvigheid**

Tenslotte is er nog diverse bedrijvigheid in het plangebied aanwezig. Aan de Fricoweg bevindt zich een groot complex met bedrijvigheid (voormalig Fricoterrein). Daarnaast is er verspreid in het plangebied nog de nodige bedrijvigheid aanwezig. Alle bestemmingen 'Bedrijf' zijn hierbij voorzien van een categorieaanduiding (categorie 2 tot en met 3.2).

Binnen de bestemming 'Wonen' is tevens bedrijvigheid van categorie 1 toegestaan als de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' en is bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan als de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ook binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 2.





## HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

### 5.1 Toelichting op het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger "online" informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

### 5.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen.

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de *bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Tenslotte bevat het bestemmingsplan nog *overgangs- en slotregels*. Dit betreft artikelen over het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en de slotregel.

### 5.3 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, beschreven.

#### 5.3.1 Bestemmingen

##### ***Agrarisch***

Belangrijke delen, grenzend aan het buitengebied hebben en houden een agrarische functie met als bestemming 'Agrarisch'. In de agrarische bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken komen overeen met de bouwvlakken uit het voorgaande bestemmingsplan. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte vastgelegd op de verbeelding. Binnen deze bestemming zijn ook volkstuinen en een ijsbaan toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'volkstuint' of 'ijsbaan'.

##### *Grondgebonden bedrijven*

Voor de agrarische bouwvlakken wordt uitgegaan van de aanwezigheid van grondgebonden bedrijven. Door een gerichte definiëring in de begrippen van de regels wordt ervoor gezorgd dat niet-grondgebonden intensieve veehouderijbedrijven (zoals intensieve varkenshouderijen) niet binnen de regeling van grondgebonden agrarische bedrijven komen te vallen.

##### *Tweede bedrijfswoning*

Een tweede bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak bij agrarische bedrijven kan alleen worden toegelaten als dit als gevolg van de aard van de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk is. Dit kan het geval zijn wanneer dat voor een goede bedrijfsvoering en een constant toezicht op het bedrijf nodig is en er sprake is van een meermansbedrijf. Tevens zal er in deze gevallen door de gemeente worden getoetst aan de zekerheid omtrent de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf. Dit kan het geval zijn als er sprake is van een redelijke verwachting dat het bedrijf zal worden voortgezet en/of uitgebreid.

##### *Bebouwing buiten het bouwvlak*

Bij afwijking is het mogelijk buiten het agrarisch bouwvlak kleine gebouwtjes ten behoeve van een agrarisch bedrijf te realiseren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan zomermelkstallen.

##### *Functieverbreiding*

Het bestemmingsplan biedt ruimte tot verbreding. *Bed and breakfast* kan middels het toepassen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden toegestaan. Het binnen deze bestemming bij recht toegestane (dag)*recreatief medegebruik* zal uitsluitend betaan uit dagrecreatieve voorzieningen (picknickplaatsen, fiets- en wandelroutes, vaarroutes e.d.). De aanleg hiervan dient geen onevenredige afbreuk te doen aan de agrarische, landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Bovendien mag

er, indien het gaat om voorzieningen groter dan 0,5 hectare, geen strijd ontstaan met het provinciale weidevogelbeleid. Het recreatief medegebruik mag niet bestaan uit vormen van verblijfsrecreatie.

Er bestaat een afwijkingsbevoegdheid voor *productiegebonden detailhandel* binnen de agrarische bestemming. De productiegebonden detailhandel bij agrarische bedrijven is beperkt tot de agrarische bedrijfs-/streekeigen producten, die tevens ter plaatse worden bereid en verwerkt. Voorts kan vestiging alleen in de bestaande bebouwing plaatsvinden.

*Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De agrarische bestemming kent een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dat negatieve invloeden op de waarden van het gebied wil voorkomen. Bij de aanleg van voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik groter dan 0,5 hectare, mag bovendien geen strijd ontstaan met het provinciaal weidevogelbeleid.

**Bedrijf**

In het bestemmingsplangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. De toegestane categorieën bedrijven (1, 2, 3.1 en 3.2) zijn opgenomen in bijlage 1 van de regels: "Staat van bedrijfsactiviteiten". Daarnaast zijn ook dienstverlenende bedrijven en/of -instellingen binnen deze bestemming toegestaan.

De aanwezige bedrijvigheid wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' als volgt aangeduid:

- 'bedrijf tot en met categorie 2' (hier zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan);
- 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (hier zijn bedrijven van categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan);
- 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (hier zijn bedrijven van categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan).

Bedrijven die niet in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten vallen, maar naar aard en omvang van de bedrijvigheid wel gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit deze categorieën, kunnen via een binnenplanse afwijking worden toegestaan. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfsoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar toch aanvaardbaar kunnen zijn. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle bedrijven worden niet toegestaan.

Bedrijfsgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd. De van toepassing zijnde maatvoering is op de verbeelding aangegeven.

Binnen de bestemming 'Wonen' is daarnaast bedrijvigheid van categorie 1 toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1'. Als de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', is categorie 1 en 2 bedrijvigheid mogelijk. Daarnaast zijn ook binnen de bestemming 'Gemengd' bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 2.

### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

Deze bestemming betreft de gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gebouwen voor de gasvoorziening. Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 meter zijn ingevolge het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij. De nutsgebouwtjes van een afwijkend (groter) formaat zijn onder de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gebracht.

### **Gemengd**

Binnen deze bestemming zijn onder andere woonhuizen toegestaan. Daarnaast behoort detailhandel tot de mogelijkheden. Ook dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen zijn mogelijk. Hetzelfde geldt voor lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2 zoals genoemd in bijlage 1 van de regels). Geluidzoneringsplichtige- en risicovolle inrichtingen zijn echter niet toegestaan.

Daarnaast is ook horeca tot en met categorie 5 toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5'. Dit betreft een perceel aan de Kerkbuurt. Tevens is er binnen deze bestemming een verkooppunt motorbrandstoffen (zonder lpg) toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Gezien de aanwezige bebouwing (waarbij vaak ook wordt gewoond) is aangesloten bij de systematiek zoals gebruikt bij de bestemming 'Wonen'. Hoofdgebouwen dienen hierbij binnen het bouwvlak te worden gebouwd (ook in het oude bestemmingsplan al het geval). De bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen daarnaast ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd (mits wordt voldaan aan de hiervoor geldende voorwaarden in artikel 6.2.2 van de regels). Daarnaast is ten behoeve van wonen ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waardoor de mogelijkheid bestaat aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren tot 100 m<sup>2</sup>.

### **Groen**

Belangrijke, voor het dorp structuurbepalende groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Voor deze benadering is onder andere gekozen omdat het van belang wordt geacht de groenstructuur die er is te behouden. Binnen deze bestemming zijn ondermeer speelvoorzieningen toegestaan.

### **Maatschappelijk**

Onder de bestemming 'Maatschappelijk' vallen de diverse maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zoals de school, kerken, MFC De Bidler, museum It Ald Slot en het dorps huis. Binnen deze bestemming kunnen de verschillende maatschappelijke doeleinden worden uitgewisseld.

Ook hier geldt weer dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de overige van toepassing zijnde maatvoering op de verbeelding is opgenomen. In de meeste gevallen is er nog enige uitbreidingsruimte binnen de bouwvlakken aanwezig.

### **Maatschappelijk - Begraafplaats**

Deze bestemming heeft betrekking op de aanwezige begraafplaats ten noorden van de Kerkbuurt en de daarbij behorende bebouwing.

### **Recreatie- Jachthaven**

De bestemming 'Recreatie - Jachthaven' betreft de jachthaven aan de Hilleburen in het zuiden van het plangebied met de daarbij behorende voorzieningen en het bedrijf aan de Nieuwe Hoek 17 met de daarbij behorende aanlegplaatsen. Het sanitairgebouw aan de Hilleburen is eveneens onder deze bestemming gebracht en is tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw'. De aanwezige jachtwerf aan de Nieuwe Hoek is daarnaast aangeduid als 'jachtwerf'.

Gebouwen dienen daarnaast in het bouwvlak te worden gebouwd. De overige maatvoering is op de verbeelding aangegeven.

### **Recreatie - Verblijfsrecreatie**

Aan de noordkant van het plangebied bevindt zich, aansluitend aan de jachthaven, een camping met stacaravans. Aan deze gronden is de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie toegekend. In de regels is het maximum aantal stacaravans opgenomen. Ook is hierin het maximale aantal vierkante meters per stacaravan opgenomen. Daarnaast is er een regeling opgenomen voor een wasruimte en voor bergingen bij de stacaravans.

### **Sport**

Deze bestemming heeft betrekking op de sportvelden aan de zuidkant van het dorp. De bouwhoogte van de lichtmasten, ballenvangers en overige bouwwerken is vastgelegd in de regels.

Ook hier geldt weer dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. De toegestane bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

### **Tuin**

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen aan de voor- of zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen niet toegestaan.

Om toch nog enige flexibiliteit te bieden, is het wel toegestaan om met toepassing van een afwijkingsprocedure, binnen de bestemming 'Tuin', een hoofdgebouw te voorzien van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter, waarbij overigens ook een relatie met de diepte van de tuin wordt gelegd. Ook wordt hierbij een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd.

### **Verkeer**

Wegen die een belangrijke verkeersontsluitende functie hebben vallen onder de bestemming 'Verkeer'. De inrichting van deze wegen is hier ook op afgestemd. Vanwege dit duidelijke verschil met de overige woonstraten in het plangebied, hebben deze wegen de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Naast wegen, straten, voet- en rijwielpaden, is deze bestemming ook in beperkte mate bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn

geen gebouwen toegestaan met uitzondering van gebouwen ten behoeve van de bediening van bruggen.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De overige wegen/woonstraten in het plangebied hebben meer het karakter van een verblijfsgebied. Deze woonstraten zijn daarom als 'Verkeer- Verblijfsgebied' bestemd. Behalve de woonstraten omvat deze bestemming ook pleinen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Water**

Deze bestemming is gelegd op de in het plangebied aanwezige watergangen. Het water speelt een rol in de waterhuishouding en vormt een belangrijke groenblauwe drager van de ruimtelijke structuur van Wergea. Het is daarom van belang de waterstructuur te beschermen. Er mogen dan ook geen gebouwen worden gebouwd. Naast waterlopen en waterpartijen vallen ook oevers en bouwwerken zoals bruggen, dammen en duikers binnen de bestemming. De bouw van steigers, vlonders en plankieren is niet toegestaan. Via een binnenplanse afwijking zijn hier wel mogelijkheden voor. Voor de hoogte van oeverbeschoeiingen is een regeling opgenomen. Binnen deze bestemmingen zijn geen ligplaatsen voor woonboten toegestaan.

Het wijzigen en/of dempen van waterlopen, het vergraven van oevers en het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen heeft een dermate grote invloed op de water- en groenstructuur dat dit niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan.

### **Water - Vaarweg**

De bestemming 'Water - Vaarweg' is toegekend aan waterwegen met een functie voor de beroepsvaart en waterwegen met een recreatieve functie. De Staande Mastroute heeft als hoofdfunctie recreatie en als nevenfunctie scheepvaart en afvoer en berging van water. De bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken wordt in verband met de bevaarbaarheid van de vaarwegen niet toegestaan. De aanwezige brug (met het gebouwtje ter bediening van de brug) zijn hierbij specifiek aangeduid.

### **Wonen**

De bouwvlakken geven aan waar de woningen, oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. Dit is grotendeels conform de huidige situatie gebeurd. Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming bepaalt dat er in principe geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in een aantal gevallen ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd.

Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden

gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Er is een afwijkingsregel opgenomen om met een omgevingsvergunning de oppervlakte te vergroten tot 100 m<sup>2</sup> (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Indien de oppervlakte aan reeds aanwezige aan- en uitbouwen en bijgebouwen al groter is dan 100 m<sup>2</sup>, geldt dit als maximum. Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

#### *Andere functies in woningen*

Bij het wonen is zonder meer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>). Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig.

Bed and breakfast is mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie.

Het bestemmingsplan voorziet op een aantal plaatsen in de mogelijkheid dat er naast wonen tevens bedrijvigheid categorie 1 of categorie 1 en 2 is toegestaan. Betreffende locaties zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' of 'bedrijf tot en met categorie 2'. Eén en ander is conform de regeling zoals opgenomen in het voorgaande plan. Daarnaast is er nog detailhandel mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. De aanwezige huisartsenpraktijk is binnen de woonbestemming aangeduid als zijnde 'specifieke vorm van wonen – huisarts', aangezien door de grootte geen sprake meer is van passend zijnde binnen een aan huis verbonden beroep.

De aanwezige (complexen) garageboxen zijn voorzien van een aanduiding 'garage'. De oppervlakte van een garagebox zal maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen met een bouwhoogte van maximaal 3,50 m. Voor het overige is de maatvoering aangegeven op de verbeelding.

#### **Wonen - Woongebouw**

Deze bestemming heeft betrekking op het aanwezige woongebouwen aan de Gele Eker (voormalig kerkgebouw). Ook hier geldt dat een gebouw binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de overige van toepassing zijnde maatvoering is vastgelegd op de verbeelding. Het aanwezige bijgebouw is hierbij aangegeven door middel van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

#### *Andere functies in woongebouwen*

Ook bij het wonen in een woongebouw is zonder meer de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep en bedrijfsactiviteit mogelijk. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>). Deze functie is alleen in combinatie met de woonfunctie toegestaan en niet zelfstandig.



Eveneens is hier een bed and breakfast mogelijk via een afwijking met een omgevingsvergunning. Ook hier zijn voorwaarden aan verbonden om de functie beperkt te houden ten opzichte van de woonfunctie.

### ***Leiding - Gas***

De hoofdgasleidingen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen gebouwen wel worden toegestaan. Hiervoor moet echter wel advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de gasleiding is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning opgenomen.

### ***Leiding - Riool***

De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is gelegd op bestaande rioolpersleidingen in het plangebied. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Nabij de leidingen is rekening gehouden met een regeling voor een onderhoudsstrook met een breedte van 3 meter aan weerszijden van de leiding.

### ***Waarde - Archeologie 2 en 3***

De dubbelbestemmingen kennen geen bouwverbod, maar regelen dat bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> respectievelijk 500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In de bestemmingen staat duidelijk aangegeven wat daarvoor nodig is en waaraan dat onderzoek wordt getoetst. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van bouwwerken maar ook om het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Op het moment dat ergens archeologisch onderzoek is uitgevoerd of uit andere bronnen blijkt dat in de grond geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze zijn afgevoerd, kan een dubbelbestemming worden verwijderd.

### ***Waarde - Beschermd dorpsgezicht***

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd dorpsgezicht Wergea. Het doel van deze dubbelbestemming is om de essentiële waarden van dit Beschermd dorpsgezicht te beschermen.

Om de historische kwaliteit te behouden is met name een omgevingsvergunning in deze dubbelbestemming van belang voor het veranderen van de inrichting van de openbare ruimte en de privéruimte buiten voor de monumentale panden.

### ***Waarde - Cultuurhistorie 2***

Landschapselementen waar de locatie nog oorspronkelijk is, maar die qua vorm (profiel, type verharding e.d.) niet meer gaaf zijn krijgen met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 2' een lichtere bescherming (dan in geval van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'). In dergelijke gevallen is alleen een vergunning nodig voor bouwwerkzaamheden.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Wergea heeft vanaf 22 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is gedurende deze periode, op 3 november 2015, een inloopavond georganiseerd in Us Doarpshûs Nieuwe Weg 2/4 te Wergea.

Daarnaast is het plan in het kader van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids)instanties.

Er zijn vier inspraakreacties ontvangen en drie reacties van de wettelijke overlegpartners. In bijgevoegde nota inspraak en overleg zijn de inspraak- en overlegreacties kort weergegeven en voorzien van een reactie.

Naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is een aantal tekstuele aanpassingen gedaan in de toelichting en de regels. Daarnaast heeft het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Leeuwarderweg 64 Wergea alsnog een woonbestemming gekregen en is op het perceel Kleine burens 3 en 4 alsnog een aanduiding 'kantoren' aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Alle overige wijzigingen zijn van tekstuele aard. Het betreft verduidelijkingen in de toelichting, de definities van de regels en de cultuurhistorische waardestelling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

### 6.3 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Het bestemmingsplan voorziet in een conserverend plan. Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. Hiervoor zal de gemeenteraad expliciet een keuze maken bij de vaststelling van het plan.

#### **6.4 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet is daarom voor het conserverende deel van dit bestemmingsplan niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

## HOOFDSTUK 7 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 15 februari 2018 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. Eén van deze zienswijzen leidt tot een aanpassing van de verbeelding. Daarnaast zijn er enkele ambtelijke aanpassingen als gevolg van verleende vergunningen, actualisatie van adviezen. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat functieaanduidingen worden toegevoegd of verwijderd. Het bestemmingsplan is dan ook op **PM** gewijzigd vastgesteld.

