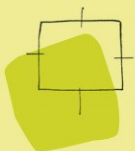


**Bestemmingsplan Wjelsryp**



gemeente  
**Littenseradiel**

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Wjelsryp

V A S T G E S T E L D

## Inhoud

---

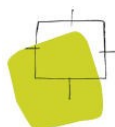
Toelichting + bijlage

Regels + bijlage

Verbeelding

17 september 2012

Projectnummer 134.00.00.02.06



Ideeën voor een plek



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	5
1.3	Beleidskader	6
1.4	Herziening	6
1.5	Plangebied	6
1.6	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Een terugblik	9
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	10
2.3	Functionele karakteristiek	13
<b>3</b>	<b>Milieukundige randvoorwaarden</b>	<b>15</b>
3.1	Wegverkeerslawaaï	15
3.2	Hinder van bedrijvigheid	16
3.3	Luchtkwaliteit	16
3.4	Externe veiligheid	17
3.5	Ecologie	18
3.6	Archeologie	18
3.7	Water	19
3.8	Bodem	20
<b>4</b>	<b>Beleidsuitgangspunten</b>	<b>23</b>
4.1	Wonen	23
4.2	Voorzieningen	24
4.3	Bedrijvigheid	24
4.4	Overige functies	24
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>27</b>
5.1	Bestemmingsplanprocedure	27
5.2	Bestemmingen	28
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.1.1	Inspraakreacties	31
6.1.2	Overlegreacties	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	40

## Bijlage

# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding**

De gemeente Littenseradiel is al langere tijd bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de dorpskernen. Het grootste deel van de kernen in de gemeente heeft daardoor inmiddels een actueel bestemmingsplan. Voor de te actualiseren bestemmingsplannen gaat de gemeente uit van een eenduidig ruimtelijk beleid. Waar nodig is dit toegesneden op de voor het dorp specifieke aspecten. Verder wordt er gestreefd naar vrijwel identieke planregels. Deze zijn eenvoudig opgesteld, zodat ze heldere richtlijnen geven voor het gebruik van de gronden en gebouwen en voor de bebouwingmogelijkheden van de gronden. Het onderhavige plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de bebouwde kom van Wjelsryp.

## 1.2

### **Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen**

In de brief van 11 oktober 2005 heeft de Minister van VROM gemeld dat digitale ruimtelijke plannen met ingang van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht worden gesteld. Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten vanaf de invoering van de wet digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt en beschikbaar worden gesteld. Bestaande ruimtelijke plannen moeten binnen 10 jaar eveneens aan die eisen voldoen. Ruimtelijke plannen moeten verder voor iedereen vergelijkbaar zijn. Voor bestemmingsplannen is daarom door de gezamenlijke DURP-partners<sup>1</sup>, 'Het voorstel voor de standaard voor vergelijkbaarheid' ontwikkeld. Gezamenlijk vormen bovengenoemde standaarden een set afspraken om alle bestemmingsplannen vergelijkbaar te kunnen uitwisselen. Dit bestemmingsplan is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) opgesteld.

---

<sup>1</sup> DURP is de afkorting voor Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen.

### 1.3

#### **Beleidskader**

Dit bestemmingsplan gaat uit van de beleidskaders zoals ze zijn vastgelegd in:

- Streekplan Fryslân 2007, 'Om de kwaliteit fan de romte', provincie Fryslân;
- Wenjen yn Fryslân, het woningbouwbeleid 1998-2010, provincie Fryslân;
- Ruimte voor werk, notitie bedrijventerreinen en kantorenlocaties 2000-2010, provincie Fryslân;
- Notitie Regionale woningbouwafspraken, provincie Fryslân;
- Wenjen 2000+;
- Woonplan, gemeente Littenseradiel;
- Structuurvisie, gemeente Littenseradiel;
- Vierde Nota waterhuishouding;
- Waterbeleid 21e eeuw;
- Europese Kaderrichtlijn water.

### 1.4

#### **Herziening**

HERZIENING

Het plan vormt een (partiële) herziening van:

- het bestemmingsplan Welsrijp-Zeilvaart, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 september 1991;
- het bestemmingsplan Buitengebied-West, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 december 1994.

### 1.5

#### **Plangebied**

Het plangebied voor het onderhavige plan is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting. Het omvat de bebouwde kom van de kern Wjelsryp. De noordelijke grens wordt bepaald door Oasterein en de Wjelsriper Opfeart, de zuidelijke door de Suderpolderwei en de Frjentsjerter Feart. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Wjelsriper Opfeart en de Frjentsjerter Feart en aan de oostzijde door weilanden.

## **1.6**

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige situatie beschreven. Zowel de ontstaansgeschiedenis, de bevolkingsomvang, de woningvoorraad, de voorzieningen als de ruimtelijke structuur komt hierin aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen en de aanwezige milieubeperkingen. Hoofdstuk 4 vormt de planbeschrijving, waarin het beleid voor de komende tien jaar voor het dorp puntsgewijs is samengevat. In hoofdstuk 5 is een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 bevat een verslag van de overleg- en inspraakprocedure en een paragraaf over de economische uitvoerbaarheid.



# Bestaande situatie

# 2

Wat maakt het dorp Wjelsryp tot een aantrekkelijk woon- en werkdorp? Met andere woorden: hoe is de huidige ruimtelijke en functionele situatie? Op deze vraag is in dit hoofdstuk een antwoord gegeven, voorafgegaan door een korte omschrijving van de ontwikkeling van het dorp.

## 2.1

### Een terugblik

Het ontstaan van de gemeente Littenseradiel en de landschappelijke ontwikkeling heeft vooral te maken met zee-invloeden in vroeger tijden. Aanvankelijk lagen de nederzettingen op het maaiveld. Als gevolg van de zeespiegelstijging stroomden deze nederzettingen echter onder water en werden de woonplaatsen verhoogd. Door nieuwe transgressiefasen (perioden gekenmerkt door een stijgende zeespiegel), drong bij elke nieuwe fase de zee verder het land binnen en vond zowel erosie (van het veen) als afzetting plaats. Via de grote geulen in het noordwesten en noorden kon veel materiaal (zand, zavel, klei) worden aangevoerd, zodat langs de geulen vrij hoge oeverwallen werden afgezet. In het zuidoosten van de gemeente werden kwelderwallen gevormd. Hier werd zware klei afgezet. Toen de zee-invloed rond 1000 à 900 v. Chr. afnam, was een deel van de kwelderwallen zo hoog opgeslibd, dat ze droogvielen. Tegen het eind van de 9e eeuw werd de zee agressief. Het is in deze perioden als de aantasting zeer ernstige vormen aan gaat nemen dat er voor het eerst spraken is van bedijking. De eerste echte waterkerende dijken stammen waarschijnlijk uit de 11e of 12e eeuw. Eens te meer werd het duidelijk dat de bouw van nederzettingen moest gebeuren op de hoger gelegen delen in het landschap. De eerste vaste bewoning vindt plaats op deze hoger gelegen gebieden op terpen.

ALGEMEEN

Het dorp Wjelsryp is tijdens de Middeleeuwen ontstaan als vissersdorpje. Door de zee-invloeden was er de noodzaak het dorp te verschuiven naar een hoger gelegen gebied. De terp waarop Wjelsryp is gebouwd vormt nu de historische kern. Eind 19e eeuw heeft er een verschuiving plaatsgevonden van de visserij naar de landbouw. Steeds meer gebieden werden ingepolderd waardoor een deel van het bestaansrecht van een visser kwam te vervallen. Uitbreidingen hebben plaatsgevonden in zuidelijke richting in de vorm van lintbebouwing langs de Lytse Buorren. De bebouwing aan de Galemawei is van een latere datering. Daarna zijn de woningen langs de Pastoryleane gebouwd. Eind jaren 1980 was er behoefte aan nieuwbouw, die gerealiseerd is aan de Terpwei.

De woningbouw, gerealiseerd in de jaren negentig van de vorige eeuw tussen de Frjentsjerter Feart en de Wjelsriper Opfeart, vormt de meest recente wijk. Wonen aan het water staat hier voorop.

## 2.2

### **Ruimtelijke karakteristiek**

#### **Situering**

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het dorp ligt in het noordwesten van de gemeente Littenseradiel aan de Frjentsjerter Feart en de Suderpolderwei. Deze weg zorgt ervoor dat Wjelsryp uitermate goed ontsloten is voor autoverkeer. Wjelsryp ligt ongeveer 6 kilometer van Franeker.

#### **Het dorp**

Opvallend is de ruime, wijde structuur van het dorp met vergezichten en groene doorkijken. Wjelsryp ligt temidden van weilanden. Open ruimtes in de kern zijn tevens in gebruik als grasland. Het sportveld is gelegen tegenover de kerk, naast de terp. Verder zijn de vaarten typerend voor het dorpsgezicht. Het betreft de Frjentsjerter Feart en de Wjelsriper Opfeart. Deze vaarten verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van Wjelsryp als vissersplaatsje. Deze groen- en waterstructuur geven het dorp een agrarisch, open uitstraling.

De hoofdwegen in het dorp worden gevormd door de Westerein, Tillewei, Galemawei, Oasterein, Lytse Buorren en de Greate Buorren.

BEBOUWING

De bebouwing op en rond de terp kenmerkt zich door het kleinschalige karakter en de situering ten opzichte van de weg. De gebouwen staan met de gevel dicht op de weg en de afstanden tussen de woningen zijn vrij klein. De woningen hebben vrij kleine achtererven. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd. De hoofdvorm van gebouwen is overwegend één bouwlaag met een kap.

De woningen aan de zuidelijke tak van de Lytse Buorren en de westzijde van de Tillewei zijn gebouwd in de jaren '60 en '70. Deze rijtjeshuizen hebben twee bouwlagen en een vrij vlakke kap. De oostzijde van de Tillewei heeft vrijstaande panden met een individuele uitstraling.

Langs de Galemawei en de Pastoryleane zijn de erven en de afstand van de gebouwen tot de openbare weg veel ruimer. De bebouwing is recenter dan de bebouwing op en rond de terp. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd. Vrijstaande woningen en een rijtje in één bouwlaag met kap komen voor. In het zuiden heeft uitbreiding plaatsgevonden aan de Terpwei. Het zijn voornamelijk vrijstaande woningen. Ook zijn er enkele dubbele woningen gebouwd. De huizen zijn vrij uniform qua maatvoering en situering ten opzichte van de weg. In de zuidwesthoek van het dorp ligt de nieuwbouwwijk "Zeilvaart". Hier is sprake van ruime erven met vrijstaande woningen van een uiteenlopende architectuur. De achtererven grenzen aan de Frjentsjerter Feart of Wjelsriper Opfeart.

In het hart van dit nieuwbouwgebied is een watergang gerealiseerd die in directe verbinding staat met de Frjentsjerter Feart. De kavels in dit hart zijn hierdoor eveneens aan het water gelegen.

In Wjelsryp zijn verschillende bouwwerken als Rijksmonument aangewezen:

RIJKSMONUMENT

- Oasterein 4 (boerderij: Piebenga State);
- Lytse Buorren 2 (Nederlands Hervormde kerk);
- Lytse Buorren 20 (woonhuis).

Daarnaast zijn diverse panden opgenomen in de Monumenten Inventarisatielijst (jongere bouwkunst). Deze lijst betreft een inventarisatie van jongere bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940, om een overzicht te verkrijgen van de ontwikkelingen die in die periode op deze terreinen hebben plaatsgevonden. Bouwwerken die in de Monumenten Inventarisatielijst (jongere bouwkunst) zijn opgenomen zijn onderstaand met de bijbehorende afbeelding weergegeven:



Greate Buorren 1 (woonhuis, periode ca. 1890)



Greate Buorren 6 (woonhuis, periode ca. 1875)



## 2.3

### Functionele karakteristiek

Vanaf 1990 is er een stijging waarneembaar in het inwonertal van 463 tot 519 inwoners in 1997. Daarna daalt het inwonertal tot 495 inwoners per 1 januari 2009. De daling is veroorzaakt door het emigratieoverschot. De gemeente Littenseradiel heeft een 'groene' leeftijdsopbouw. Er zijn veel jongeren tot 19 jaar en vrij weinig ouderen (65 jaar en ouder). Wjelsryp wijkt in dit opzicht niet veel af van het gemiddelde. Bijna 28 % van de bevolking is jonger dan 19 jaar en een kleine 7 % is 65 jaar of ouder. De woningvoorraad in Wjelsryp is gestegen van 169 woningen in 1992 naar 194 woningen per 1 januari 2009.

WONEN

Er zijn ongeveer 700 bedrijven in de gemeente, die werk bieden aan ca. 2300 personen (situatie in 2000). Bijna een kwart hiervan is werkzaam in de landbouw en visserij. Wjelsryp behoort niet tot de top 5 van werkgelegenheidsdorpen. Het dorp biedt werk aan zo'n 100 werknemers, waarmee het een 7e plaats inneemt op de lijst van werkgelegenheidsdorpen in de gemeente. Wjelsryp is een kleine woonkern, waar de bedrijvigheid van oudsher een agrarisch karakter had. In Wjelsryp zijn nu voornamelijk bouwgerelateerde bedrijven gevestigd, zoals een aannemer, schildersbedrijf en montagebedrijf<sup>2</sup>. Tevens worden in Wjelsryp verschillende aan-huis-gebonden beroepen vervuld.

WERKEN

In de volgende tabel zijn de belangrijkste bedrijven en voorzieningen in Wjelsryp weergegeven.

Tabel 1. Bedrijven en voorzieningen in Wjelsryp

Type bedrijf/voorziening	Adres
Dorpshuis Yn 'e Mande	Galemawei 15
Sportveld met kantine (en speeltuin)	Aan de Galemawei
Kerk met begraafplaats	Lytse Buorren 2
Christelijke Basisschool De Grûnslach	Lytse Buorren 27
Bouwbedrijf N. Scharringa	Westerein 2
Firma Veenstra (constructie- en installatiebedrijf)	Oasterein 3
Firma Langhout (fokkerij)	Oasterein 6
Mestel- en Montagebedrijf J.P. Dijkstra	Noarderein 4
Jelluma Schildersbedrijf	Tillewei 5
Veenstra's Bouwbedrijf BV	Greate Buorren 26

Wjelsryp is voor veel voorzieningen aangewezen op de grotere centra binnen de gemeente of op de steden Franeker en Leeuwarden. Wjelsryp heeft er enkele die voornamelijk gericht zijn op de lokale invloedssfeer. Het betreft een basisschool, een dorpshuis en een sportveld met een kantine (speeltuin). Naast het sportveld is terrein gelegen dat 's winters beschikbaar is als ijsbaan.

VOORZIENINGEN

<sup>2</sup> De gegevens in deze alinea zijn ontleend aan de publicatie Fryslân in cijfers, uitgegeven door de provincie Fryslân en aan de beleidsvisie Samen werk, samen sterk uitgegeven en mede opgesteld door de gemeente Littenseradiel, oktober 2000.

Wjelsryp heeft tevens een kerk met een begraafplaats. Net buiten het plangebied is een dierenarts gevestigd.

INFRASTRUCTUUR Binnen de bebouwde kom zijn alle wegen gecategoriseerd als erftoegangswe-  
gen. Dit type weg heeft binnen de bebouwde kom (of binnen een bebouwings-  
cluster) een maximumsnelheid van 30 km/uur.

LEIDINGEN In en rond het plangebied zijn geen belangrijke (buis-)leidingen en straalpaden  
gelegen die een planologische regeling behoeven.

Uiteraard bevinden zich in straten, bermen en tuinen wel diverse kabels en  
leidingen ten behoeve van de aansluiting van woningen op openbare nutsvoor-  
zieningen.

# Milieukundige randvoorwaarden

# 3

In dit hoofdstuk is aandacht besteed aan de relatie tussen het wegverkeer en het wonen alsmede aan de relatie tussen de bedrijvigheid en het wonen. Bovendien is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de ecologische en archeologische waarden binnen het plangebied, alsmede de aspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit.

## 3.1

### **Wegverkeerslawaa**

In 1982 is de Wet geluidhinder in werking getreden. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder al gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder andere bepaald dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger dan een in de wet bepaalde norm mag zijn. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Op 1 maart 1993 is een wijziging van de wet van kracht geworden. De meest ingrijpende verandering door deze wetswijziging betreft de zonering van wegen. Bij deze wijziging is onder meer artikel 74 ingrijpend gewijzigd. Daarin is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder (laatstelijk gewijzigd per 1 januari 2007) heeft iedere weg een zone, waarbinnen in voorkomende gevallen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een uitzondering geldt voor:

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

De gemeente beschouwt alle wegen binnen de bebouwde kom als erftoegangswegen. Op de erftoegangswegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Er is op deze wegen geen geluidszonering van toepassing. Voor de Suderpolderwei die ten zuiden van Wjelsryp loopt, geldt een zone van 250 meter, waarbinnen akoestisch onderzoek bij nieuwbouw van geluidsgevoelige functies noodzakelijk is.

PLANGEBIED

Er wordt in voorliggend bestemmingsplan niet voorzien in de realisering van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Dat betekent dat akoestisch onderzoek achterwege kan blijven en dat met dit plan kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

### 3.2

## Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing.

BEDRIJVEN EN  
MILIEUZONERING

Tabel 2 geeft de bedrijven weer die gevestigd zijn binnen het plangebied en de categorie waartoe zij op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2007) behoren. De aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn niet opgenomen. De categorie, weergegeven in de tabel, geeft aan welke afstand in acht genomen moet worden ten opzichte van hindergevoelige functies. In sommige gevallen zijn hindergevoelige functies (zoals woningen) wél aanwezig binnen de aangegeven zone.

Tabel 2. Bedrijven en voorzieningen in Wjelsryp met bijbehorende milieucategorie en zoneringsafstand

Type bedrijf/voorziening	Adres	Categorie	Afstand (m)
Dorpshuis Yn 'e Mande	Galemawei 15	2	30
Sportveld met kantine	Aan de Galemawei	3.1	50
Kerk met begraafplaats	Lytse Buorren 2	2	30
Christelijke Basisschool De Grûnslach	Lytse Buorren 27	2	30
Bouwbedrijf N. Scharringa	Westerein 2	3.1	50
Firma Veenstra (constructie- en installatiebedrijf)	Oasterein 3	2	30
Firma Langhout (paardenfokkerij)	Oasterein 6	3.1	50
Veenstra's Bouwbedrijf BV	Greate Buorren 26	3.1	50

Uit milieuoogpunt wordt geconcludeerd dat de bedrijven in de huidige omvang en op grond van de huidige bedrijfsvoering acceptabel zijn.

Voorts zijn er geen bedrijven die vallen onder de inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Ook voor de toekomst zullen dergelijke inrichtingen in het plangebied worden uitgesloten.

### 3.3

## Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingspro-



gramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, moeten nog worden vastgelegd in de AMvB-nibm.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied. Het plan is dan ook 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

### **3.4**

#### **Externe veiligheid**

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening moet worden rekening gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Op de risicokaart van de provincie is weergegeven dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. In de directe nabijheid van het dorp zijn ook geen hoofdaardgastransportleidingen aanwezig. Wel is op enige afstand een aardgastransportleiding aanwezig. De afstand is, in relatie tot de risico-eigenschappen van de transportleiding, zodanig dat dit voor het bestemmingsplan geen consequenties heeft. Het aspect externe veiligheid brengt voor het plan geen consequenties met zich mee.



Figuur 1. Risicokaart, detail Wjelsryp (Bron: Provincie Fryslân)

### 3.5

## Ecologie

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. Aanzienlijke verandering van de bestaande situatie is dan ook niet mogelijk. De mogelijk aanwezige ecologische waarden zullen door dit bestemmingsplan dan ook niet worden verstoord.

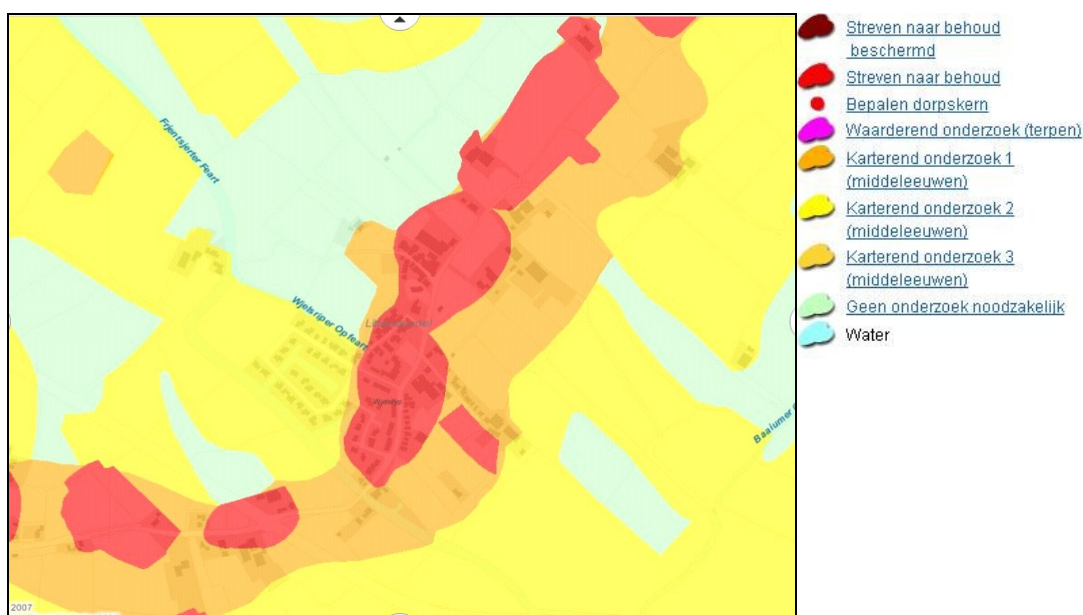
### 3.6

## Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. De uitwerking van dit verdrag is in de Nederlandse wetgeving in de Wet op de archeologische monumentenzorg vastgelegd. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Mede in verband met de wet op de archeologische monumentenzorg heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.

Op de archeologische kaart van Fryslân is een deel van Wjelsryp aangeduid met 'streven naar behoud' (rood). Het betreft de historische terpen, die op de terp of terprestanten gelegen zijn. De overige delen binnen het plangebied betreffen delen waar zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> ('karterend onderzoek 1') en 2500 m<sup>2</sup> ('karterend onderzoek 2') een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.



Figuur 2. Archeologisch advies Wjelsryp voor de periode ijzertijd-middeleeuwen (Bron: Provincie Fryslân)

De archeologisch waardevolle gebieden die zijn aangegeven als "streven naar behoud" zijn op de plankaart aangegeven en bestemd als "Waarde-Archeologie". Op grond hiervan zijn activiteiten, zoals bouwen van gebouwen en bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> en het graven dieper dan 30 centimeter uitsluitend voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> uitsluitend mogelijk nadat archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat mogelijk aanwezige waarden niet worden verstoord.

### 3.7

#### Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen

en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

WATERSYSTEEM	Binnen het plangebied wordt het boezemwater gevormd door de Frjentsjerter Feart en de Wjelsriper Opfeart. Tevens zijn er enkele kleinere waterlopen in het plangebied aanwezig.
RIOLERING	In het plangebied is sprake van een gemengd rioleringsstelsel. Het vuilwater en regenwater op verharde oppervlakten wordt via het riool afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.
ONTWIKKELINGS- MOGELIJKHEDEN	Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding.
ADVIEZEN VAN HET WATERSCHAP	Het bestemmingsplan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Opmerkingen zijn er geweest van het Wetterskip Fryslân over de in eerste instantie voorgestane uitbreidingsplannen in Wjelsryp (zie brief Wetterskip Fryslân d.d. 4 maart 2004 (kenmerk WF 2004/2736)). Deze vinden echter geen doorgang. Doordat er nu verder geen wijzigingen in de waterhuishouding worden voorzien, en er planologisch geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding, behoeven ook geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

### 3.8

#### **B o d e m**

In het kader van het landelijk project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er

beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

In het voorliggende plan bevindt zich een aantal mogelijk verontreinigde locaties. Deze betreffen:

- Westerein 2 (burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf);
- Pastoryleane 1;
- Lytse Buorren 4;
- Lytse Buorren 14 (transportbedrijf);
- Lytse Buorren 15 (loonbedrijf);
- Lytse Buorren 18 (schildersbedrijf);
- Greate Buorren 2 (transportbedrijf);
- Greate Buorren 6;
- Greate Buorren 11;
- Greate Buorren 8 (metaalconstructiebedrijf);
- Greate Buorren 26;
- Galemawei (stortplaats);
- Tillewei 5 (schildersbedrijf);
- Tillewei 7 (smederij);
- Tillewei 15 (autowrakkenterrein);
- Oasterein 3;
- Oasterein 6 (dieseltank ondergronds).

In Wjelsryp bevinden zich tevens een tweetal mogelijk urgente locaties. Deze locaties betreffen:

- Frjentsjerter Feart (stortplaats op land);
- Lytse Buorren 17 (brandstoffendetailhandel).

De locaties van (potentiële) bodemverontreiniging worden zichtbaar gemaakt op de signaleringskaart in figuur 3. Voor de gehele bebouwde kom zijn bodemrapporten van de gemeente beschikbaar.



# Beleidsuitgangspunten

# 4

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt getracht om de bestaande kwaliteiten te behouden en waar nodig en mogelijk deze te verbeteren. Dit geldt zowel voor het wonen als voor de voorzieningen en de bedrijvigheid. Ten aanzien van deze functies zijn in dit hoofdstuk de beleidsuitgangspunten aangegeven. De beleidsuitgangspunten zijn gebaseerd op het beleid van de hogere overheden, het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in een aantal notities en visies en op de bestaande situatie en de milieukundige randvoorwaarden zoals in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

## 4.1

### **Wonen**

Het beleid is gericht op het handhaven van de woonfunctie van het grootste gedeelte van het dorp.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten acht de gemeente mogelijk in de woongebieden. Hiermee worden beroepen bedoeld die in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die zijn gericht op het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied. Uit oogpunt van aanvaardbaarheid van dergelijke functies, zijn de mogelijkheden beperkt tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Detailhandel die direct te maken heeft met de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep acht de gemeente slechts onder voorwaarden mogelijk.

In het woonplan voor de periode 1999-2010 heeft de gemeente Littenseradiel een woningbouwcontingent van 390 woningen beschikbaar. In dit woonplan heeft de gemeente aangegeven hoe het beschikbare contingent over de verschillende kernen wordt verdeeld. Aan Wjelsryp is voor de genoemde periode een dertiental woningen toebedeeld. Inmiddels zijn er van dit contingent 3 woningen gebouwd en mogen er nog 10 gerealiseerd worden.

Voor eventuele woonuitbreidingen bij Wjelsryp zal een planologische procedure worden doorlopen. Ten zuiden van het pan Pastoryleane 7 is voor een uitbreiding van het aantal woningen een uit te werken woonbestemming opgenomen. Het college van Burgemeester en Wethouders is daarbij bevoegd om binnen randvoorwaarden de bestemming uit te werken.

## 4.2

### **Voorzieningen**

De gemeente streeft, waar mogelijk, naar handhaving van de maatschappelijke voorzieningen in het dorp. Uitbreiding van het aantal voorzieningen wordt niet voorzien.

Het sportveld is van wezenlijk belang voor het maatschappelijke leven in het dorp. De gemeente streeft naar behoud van dit in het dorp gelegen sportveld en de daarbij behorende voorzieningen.

## 4.3

### **Bedrijvigheid**

De bedrijvigheid is verspreid over het dorp. Het beleid van de hogere overheden is erop gericht om bedrijven met een (toenemende) regionale betekenis te concentreren in de regionale kernen. De gemeente kiest in dit licht voor een concentratie van bedrijvigheid in Wommels en in Winsum. De bestaande bedrijvigheid in Wjelsryp is van lokale betekenis en op dit moment aanvaardbaar, maar wanneer substantiële uitbreiding aan de orde komt, acht de gemeente dit niet acceptabel op de huidige locaties.

Binnen het woongebied acht de gemeente geen extra bedrijvigheid mogelijk. Wel zijn, zoals eerder is aangegeven, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk.

## 4.4

### **Overige functies**

De Frjentsjerter Feart heeft een zeer belangrijke functie voor de toenemende recreatievaart (Middelseeroute). Daarnaast is het water van de Frjentsjerter Feart en de Wjelsriper Opfeart vooral structuurbepalend. Met name de entree van het dorp aan de zuid- en westzijde wordt door dit water bepaald. Bovendien hebben deze vaarten een functie voor de waterhuishouding. De gemeente streeft dan ook naar handhaving van dit water.

De langs de ijsbaan gelegen groenstrook is een afschermende beplantingsstrook. De gemeente streeft dan ook naar het in stand houden van deze beplantingsstrook. Ook langs de sportvelden is thans een groenstrook gesitueerd, welke een afschermende functie heeft.

Naast de drie Rijksmonumenten zijn in Wjelsryp vijf karakteristieke panden aanwezig (zie paragraaf 2.2). Deze panden hebben een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het dorp (belevingswaarde). Ook maken deze panden in combinatie met de aanwezige Rijksmonumenten en de structuurbepalende



groen- en waterelementen de ontstaansgeschiedenis van het dorp leesbaar. De gemeente streeft daarom naar het behoud van deze karakteristieke panden.

Ten aanzien van de plaatsingsmogelijkheden van antenne-installaties ten behoeve van de mobiele telecommunicatie voert de gemeente een terughoudend beleid. De gemeente heeft inzake een Nota Plaatsingbeleid (GSM) opgesteld. Hierin is aangegeven waar en onder welke voorwaarden de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de plaatsing van dergelijke installaties. Voor Wjelsryp betekent dit dat er in principe geen medewerking zal worden verleend aan de plaatsing van een antenne-installatie.

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### **Bestemmingsplanprocedure**

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking treden. Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure volgens de Wro. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn vier verschillende fasen te onderscheiden:

#### - Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

#### - Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

#### - Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

INHOUD  
BESTEMMINGSPLAN

#### - Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

## 5.2

### **Bestemmingen**

Het onderhavige plan is de actualisatie van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Wjelsryp. In overeenstemming met het Bro is dit bestemmingsplan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn.

AGRARISCH

De bestemming "Agrarisch" betreft de agrarische cultuurgronden in en om het dorp en de bodemgebonden agrarische bedrijven binnen de bebouwde kom. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Binnen een bouwvlak mag slechts voor één bedrijf bebouwing worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 meter en 15 meter dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is. Bedrijfswoningen zijn slechts toegestaan voor zover deze reeds bestaan. Voor het agrarisch bedrijf Oasterein 6 is in een deel van het bouwvlak aangegeven waar geen veestalling of mestopslag is toegestaan. In verband met de aanwezigheid van de woning Oasterein 4 kan het bedrijf in dit deel van het bouwvlak geen activiteiten ontplooiën die de milieuhinder voor deze woning zouden vergroten. Een gebouw is echter op zichzelf niet milieuhinderlijk. Het betreffende deel van het terrein zou bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden voor stalling van materialen.

De bedrijven die bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn, zijn zonder meer. Deze bedrijven zijn naar hun huidige bedrijfstype in het plan aangeduid. Daarnaast zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de in de regels opgenomen Staat van Bedrijven. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is 8 meter. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze reeds bestaan.

BEDRIJF

De bestemming "Maatschappelijk" betreft de maatschappelijke voorzieningen in het dorp, te weten: de kerk (en omgeving), het schoolgebouw en het dorps-huis. Bij de kerk wordt het pand Greate Buorren 1 in gebruik genomen voor kleinschalige (kerkelijke) bijeenkomsten. Dit pand is daarom ook opgenomen in de maatschappelijke bestemming. De gronden rond de kerk zijn tevens bestemd voor een begraafplaats en als zodanig aangeduid. De bestaande goot- en bouwhoogten zijn tevens de maximale hoogten. De kerk is een rijksmonument. Ten behoeve van het behoud van het karakteristieke pand Greate Buorren 1 is in de regels een omgevingsvergunningsregeling opgenomen voor het slopen. De regeling is gericht op het behoud van de in paragraaf 2.2. weergegeven kenmerken. Voor de omgevingsvergunning voor het slopen wordt advies gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De gemeentelijke monumentencommissie is ondergebracht bij Hûs en Hiem.

MAATSCHAPPELIJK

Het sportterrein is als "Sport" bestemd. De daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, waaronder was-, kleed- en bergruimten en een kantine zijn eveneens in de bestemming begrepen. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

SPORT

De Frjentsjerter Feart en Wjelsriper Opfeart zijn bestemd als "Water". Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 1 meter, gemeten vanaf 0,52 - N.A.P., zijnde het boezempeil. De bruggen zijn als zodanig aangeduid. In verband met de realisatie van de recreatieve vaarroute (Middelseeroute) is in de bestemmingsbepaling opgenomen dat de doorvaarthoogte van de aangeduide bruggen tenminste 2,5 meter dient te bedragen, gemeten vanaf het boezempeil.

WATER

Het grootste gedeelte van het plangebied kent de bestemming "Woongebied". Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in de bestemming begrepen, evenals groenvoorzieningen, water en voet- en fietspaden. Voor de gronden die in het plan zijn aangeduid als "verblijfsgebied" dient de inrichting gericht te zijn op de ontsluiting van aangrenzende percelen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Middels een afwijking van de regels kan medewerking worden verleend aan het bouwen buiten het bouwvlak mits het een uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw betreft. Deze afwijking mag er niet toe leiden dat het hoofdgebouw met meer dan 30 m<sup>2</sup> wordt vergroot en dat meer dan 50% van het

WOONGEBIED

bouwperceel wordt bebouwd. Bovendien mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedragen.

Voor de als "karakteristiek" aangeduide woningen geldt dat het gemeentelijk beleid gericht is op het behoud van deze panden. Ten behoeve van het behoud van deze panden is in de regels een omgevingsvergunningsregeling voor het slopen opgenomen. De regeling is gericht op het behoud van de in paragraaf 2.2. weergegeven kenmerken. Voor de omgevingsvergunning voor het slopen wordt advies gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De gemeentelijke monumentencommissie is ondergebracht bij Hûs en Hiem.

De ruimtelijk ondergeschikte gebouwen mogen op ten minste drie meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. De maximale gezamenlijke oppervlakte van deze ruimtelijk ondergeschikte gebouwen mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererf en de zijerven wordt bebouwd. Bovendien mag niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouwen aan ruimtelijk ondergeschikte gebouwen worden opgericht. De goot- en bouwhoogte van de ruimtelijk ondergeschikte gebouwen zijn bij recht gemaximeerd op 3 en 5 meter. Er is een afwijking van de regels mogelijk voor grotere goothoogte voor aan het hoofdgebouw gebouwde ruimtelijk ondergeschikte gebouwen tot een hoogte van ten hoogste 7 meter, mits dit noodzakelijk is om de dakhelling van het ruimtelijk ondergeschikte gebouw overeen te laten komen met de dakhelling van het hoofdgebouw.

#### WOONGEBIED-UIT TE WERKEN

De bestemming "Woongebied-Uit te werken" betreft het perceel achter de voormalige boerderij Pastoryleane 7. Door middel van een planologische procedure kan de bestemming worden uitgewerkt, zodat 4 woningen kunnen worden gerealiseerd.

#### WAARDE - ARCHEOLOGIE

De bestemming "Waarde - Archeologie" is bedoeld voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden is het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> slechts toegestaan middels een afwijking van de regels. Verder is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm een omgevingsvergunningstelsel in de bestemming opgenomen. Voorwaarde voor het in deze gevallen verlenen van de afwijking en de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is dat middels onderzoek wordt aangetoond dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen of dat deze archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mochten er wel archeologische waarden worden aangetroffen dan kan alleen onder voorwaarden afwijking of vergunning worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Waarde - Archeologie" van de gronden verwijderen wanneer op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Wjelsryp' heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 12 juni 2009 tot en met 23 juli 2009. Er zijn vier inspraakreacties ontvangen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is genoemd bestemmingsplan tevens aangeboden aan partners, die zijn betrokken bij het in dit artikel bedoelde (verplicht gestelde) overleg.

Van de overlegpartners is een reactie ontvangen van: Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân, Provinsje Fryslân, de VROM-Inspectie, Gasunie en Brandweer Bolsward, Littenseradiel & Wûnseradiel.

Hierna zal inhoudelijk op de inspraakreacties en de overlegreacties worden ingegaan. Eerst wordt in het kort de essentie van de reacties weergegeven (is de opmerking). Daarna volgt *cursief gedrukt* de reactie van de gemeente daarop.

*Vet en cursief gedrukte* tekst geeft aan wat ten aanzien van de reacties is besloten.

#### 6.1.1

### Inspraakreacties

Zoals in de Inleiding is vermeld, konden tot en met 23 juli 2009 inspraakreacties worden ingediend en was 23 juli 2009 dus de laatste dag, dat zienswijzen bij de gemeente konden worden ingediend. Er zijn in die termijn 3 reacties ingediend. Op 21 augustus 2009 is nog een reactie ontvangen. Formeel zou deze inspraakreactie niet-ontvankelijk verklaard moeten worden. Vanwege het informele karakter van inspraak en om mogelijke zienswijzen in de vervolgfase te voorkomen, geeft de gemeente er de voorkeur aan om deze reactie ook aan de orde te laten komen.

Zoals in de Inleiding is vermeld, konden tot en met 23 juli 2009 inspraakreacties worden ingediend en was 23 juli 2009 dus de laatste dag, dat zienswijzen bij de gemeente konden worden ingediend. Er zijn in die termijn 3 reacties ingediend. Op 21 augustus 2009 is nog een reactie ontvangen. Formeel zou deze inspraakreactie niet-ontvankelijk verklaard moeten worden. Vanwege het informele karakter van inspraak en om mogelijke zienswijzen in de vervolgfase te voorkomen, geeft de gemeente er de voorkeur aan om deze reactie ook aan de orde te laten komen.

## 1. Inspreker 1

### Opmerking

De inspreker heeft een bouwaanvraag ingediend voor een kap op een garage. De hoogte van de kap moet 15 cm naar beneden. Wat wordt verstaan onder 'maaiveld'?

Het bouwplan voorziet in een dakhelling die gelijk is aan de dakhelling van de woning; als het bouwplan aangepast moet worden, dan is alles uit verhouding. Maakt dan ook bezwaar tegen de maximum hoogte van 5 m van ondergeschikte gebouwen.

### Reactie gemeente

*In het voorontwerpbestemmingsplan is voor wat betreft ondergeschikte gebouwen een maximale hoogte van 5 meter opgenomen (artikel 8.2.b.3). Deze bepaling is ook in andere recent van kracht geworden bestemmingsplannen vastgelegd. In artikel 8.4.b is neergelegd, dat afwijking van de regels kan worden verleend van het bepaalde in artikel 8.2.b.3 tot een hoogte van ten hoogste 7 m, mits dit noodzakelijk is om de dakhelling van het ruimtelijk ondergeschikt gebouw overeen te laten komen met de dakhelling van het hoofdgebouw.*

*De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf 'het peil' tot aan het hoogste punt van een gebouw.*

*In het voorontwerpplan is in het hoofdstuk 'Begrippen' van de planregels de volgende definitie gegeven van 'peil':*

1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

*Deze definitie is ook in bestemmingsplannen van andere gemeenten de meest gangbare.*

*Het gemeentebestuur heeft zich nog eens over deze definitie gebogen. Er zijn verschillende omschrijvingen denkbaar. De omschrijving moet echter helder en werkbaar zijn en er moet geen misverstand bestaan omtrent de toepassing ervan.*

*De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De definitie van het begrip 'peil' is iets aangepast: vóór de woorden 'de hoogte van de weg' onder 1 worden ingevoegd de woorden: '20 cm boven'. Daarmee kan de onderhavige bouwvergunning (tegenwoordig omgevingsvergunning) zonder extra procedure worden verleend en kunnen soortgelijke problemen in de toekomst worden voorkomen.*

## 2. Inspreker 2

### Opmerking

Perceel Pastoryleane 7 is niet in bestemmingsplan opgenomen. Waarom niet en kan dit alsnog?

### Reactie gemeente

*Het perceel Pastoryleane 7 en het ten zuiden daarvan gelegen perceel grond zijn inderdaad niet binnen het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Eerstgenoemd perceel staat kadastraal gezien los van het achterliggende terrein (waarop een aantal woningen zou worden gerealiseerd, zie hiervoor de toelichting, hoofdstuk 4.1). Voor het hele gebied (dus Pastoryleane 7 en het ten zuiden daarvan gelegen terrein) geldt momenteel geen bestemmingsplan en het gebied valt ook niet onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied-West'. Dit zou dus in de huidige situatie een 'blinde vlek' opleveren, wat uiteraard niet gewenst is.*

*In het ontwerpbestemmingsplan zal het perceel Pastoryleane 7 worden opgenomen met de bestemming 'Woongebied' en het ten zuiden daarvan gelegen gebied met de globale bestemming 'Woongebied', met een uitwerkingsverplichting ex artikel 3.6 Wro (nader uit te werken door burgemeester en wethouders).*

## 3. Inspreker 3

### Opmerking

1. De inspreker vraagt om wijziging van bouwblok Westerein 2 in oostelijke richting i.v.m. nieuwbouw kantoor/berging (bouwaanvraag al ingediend).
2. De inspreker maakt bezwaar tegen maximale hoogte van ondergeschikte gebouwen (art. 8.2.b.3). Wil dit graag naar 5.50 m in verband met de in het algemeen geldende bouwhoogte van een garage/berging met plat dak (2.60 m), waarop een puntdak met stahoogte van 2,40 + bouwkundige constructie (0.30 m), zodat de hoogte dan 5.30 wordt. In de gemeente Menaldumadiel geldt ook een max. hoogte van 5.50 m. Waaruit wordt de hoogte gemeten (peil woning?).

### Reactie gemeente

1. *In het concept-voorontwerpbestemmingsplan was voor bouwbedrijf Scharringa een bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijven' opgenomen. Bouwbedrijf Scharringa heeft daarna een verzoek ingediend om dit vlak in oostelijke richting met een strook ter breedte van ca. 10 meter uit te breiden, in verband met de aanleg van een toegangsweg. Dit verzoek is ingewilligd en in het vóórontwerpbestemmingsplan is dit aangepast (het bestemmingsvlak is uitgebreid, maar zonder een bebouwingsvlak, dus zonder de mogelijkheid voor het bouwen van gebouwen).*



*Binnen het bestemmingsvlak zin voor de bestaande bebouwing bebouwingsvlakken opgenomen. Het thans aan de orde zijnde verzoek komt er op neer om het voor de woning aangegeven bebouwingsvlak ook nog uit te breiden in noordoostelijke richting in verband met de nieuwbouw van een kantoor/berging, aansluitend aan de bestaande woning (Westerein 4). De uitbreiding zou dan vallen binnen het gedeelte, dat in het voorontwerpbestemmingsplan aan het bestemmingsvlak is toegevoegd. Wij zijn hier geen voorstander van: in ruimtelijk opzicht wordt dan gebouwd buiten het eigenlijke bedrijf; er ontstaat een te versnipperde situatie voor wat betreft de bebouwing; het oorspronkelijke bestemmingsvlak (zoals aangegeven in het concept-voorontwerp) is naar onze mening voldoende groot voor het realiseren van de gevraagde nieuwbouw. Daartoe kan een gedeelte ten noorden van het voor de woning aangegeven bouwvlak worden uitgebreid.*

***De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan: op de verbeelding zal het bouwvlak voor de woning in noordelijke richting worden uitgebreid.***

2. *In het voorontwerpbestemmingsplan is voor wat betreft ondergeschikte gebouwen een maximale hoogte van 5 meter opgenomen (artikel 8.2.b.3). Deze bepaling is ook in andere recent van kracht geworden bestemmingsplannen vastgelegd. In veruit de meeste gevallen is dit voldoende. Mocht toch een grotere hoogte nodig zijn, dan kan dat op grond van het bepaalde in artikel 8.4.b. Hierin is neergelegd, dat afwijking van de regels kan worden verleend van het bepaalde in artikel 8.2.b.3 tot een hoogte van ten hoogste 7 m, mits dit noodzakelijk is om de dakhelling van het ruimtelijk ondergeschikt gebouw overeen te laten komen met de dakhelling van het hoofdgebouw.*

*Qua toegestane oppervlakte voor ondergeschikte gebouwen is de regeling al vrij ruim: er mag (in het algemeen) tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> aan ondergeschikte gebouwen worden gebouwd.*

*Gebleken is, dat tot nu toe in een aantal gevallen bij bouwaanvragen voor een ruimtelijk ondergeschikt gebouw niet binnen de gestelde norm van 5 meter kon worden gebleven, terwijl planologisch gezien deze bouwaanvragen toch aanvaardbaar bleken te zijn. Er kan dan een (binnenplanse) afwijkingsprocedure tot maximaal 7 meter worden gevoerd, maar dat is omslachtig. Gelet op het vorenstaande, alsmede om in de toekomst flexibeler te kunnen inspelen op dergelijke bouwaanvragen, is een onderscheid gemaakt tussen aangebouwde en vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte gebouwen. Voor aangebouwde ruimtelijke gebouwen geldt ..., bij vrijstaande ruimtelijke gebouwen geldt... Met deze regeling zal in de toekomst minder snel een afwijkingsprocedure hoeven te worden gevolgd.*

*De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf 'het peil' tot aan het hoogste punt van een gebouw.*

*In het voorontwerpplan is in het hoofdstuk 'Begrippen' van de planregels de volgende definitie gegeven van 'peil':*

- 1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;*
- 2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.*

*Deze definitie is ook in bestemmingsplannen van andere gemeenten de meest gangbare.*

*Het gemeentebestuur heeft zich nog eens over deze definitie gebogen. Er zijn verschillende omschrijvingen denkbaar. De omschrijving moet echter helder en werkbaar zijn en er moet geen misverstand bestaan omtrent de toepassing ervan.*

*De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De definitie is iets aangepast: vóór de woorden 'de hoogte van de weg' onder 1 worden ingevoegd de woorden: '20 cm boven'.*

#### **4. Inspreker 4**

##### **Opmerking**

In het voorontwerp is het pand aan de Greate Buorren 11 Wjelsryp niet als een bedrijfsbestemming opgenomen. Daar dit wel een onderdeel is van het bedrijf JCbouw aan de Greate Buorren 26 en er voorheen ook al verschillende bedrijven in dit pand hebben gezeten, wordt verzocht om alsnog een wijziging in het voorontwerp op te nemen en Greate Buorren 11 te Wjelsryp als een bedrijfspand op te nemen.

##### **Reactie gemeente**

*Op dit moment is op het perceel Greate Buorren 11 een (oude) romneyloods gevestigd. Deze wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en voor lichte bouwwerkzaamheden.*

*Voor de kom van Wjelsryp en dus ook voor het perceel Greate Buorren 11 is geen bestemmingsplan van kracht.*

*In het voorontwerp bestemmingsplan 'Wjelsryp' is aan het perceel de bestemming 'Woongebied' gegeven.*

*De gemeente heeft te allen tijde de bevoegdheid bij de toekenning van een bestemming aan een bepaald perceel af te wijken van het daadwerkelijke gebruik. Uiteraard hangt het van de omstandigheden af in hoeverre de gemeente er verstandig aan doet een bepaalde bestemming in een voor de eigenaar/gebruiker nadeliger bestemming te wijzigen of, zoals in het onderhavige*

geval, aan een bepaald perceel een van het tot dan toe gebezigde gebruik afwijkende bestemming toe te kennen.

In dit geval is de genoemde bevoegdheid te motiveren door de volgende feiten:

- a. *Het beleid van de gemeente is er op gericht bedrijven die (milieu)hinder of overlast (kunnen) veroorzaken en die zijn gevestigd in de directe omgeving van (milieu)hindergevoelige gebieden (zoals woongebieden), zo mogelijk te verplaatsen naar een geschikt bedrijfsterrein. Hiervoor is des te meer reden als dat bedrijfsterrein ook nog eens in hetzelfde dorp is gevestigd. In de regel gaat het om milieuvergunningplichtige bedrijven of bedrijven die qua afstand te dicht op de bestaande woonbebouwing staan, kortom: bedrijven die niet in een woonomgeving gevestigd mogen c.q. kunnen worden. Verplaatsing zal echter niet in alle gevallen mogelijk zijn, hetzij om financiële redenen, hetzij doordat geen nieuwe geschikte locatie kan worden gevonden. In dat geval kan het gemeentebestuur kiezen voor een zogenaamde 'uitsterfconstructie', waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar waarbij geen bedrijfsbestemming wordt toegekend, maar bijvoorbeeld een woonbestemming. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten kan het gemeentebestuur dan actie ondernemen om de woonbestemming te verwezenlijken.*
- b. *Een bouwbedrijf is in de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG aangeduid als een categorie 3.1-bedrijf. Bij deze categorie hoort een afstand tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing van minimaal 50 meter, hetgeen hier ten opzichte van alle aan de Greate Buorren gelegen woningen niet wordt gehaald. Er is dus duidelijk sprake van een milieuhinderlijke situatie.*
- c. *Wij hebben ons afgevraagd of alle bedrijvigheid in het onderhavige pand dient te worden uitgesloten. Een mogelijkheid zou bijvoorbeeld kunnen zijn alleen bedrijven in de categorie 1 (tot 10 meter) toe te staan, maar ook dat staat op gespannen voet met de afstand van slechts 1,6 meter tot de dichtstbijzijnde woning (Greate Buorren 9). Ook de kortste afstand tussen de loods en de woning nummer 7 bedraagt nog geen 10 meter, namelijk 9,4 meter.*

*De romneyloods ligt dus midden in een woonomgeving. Het perceel, waarop de loods is gevestigd en de directe omgeving geven een rommelige aanblik te zien. Het is een 'rotte kies' in het dorp. Sinds lange tijd bestaat dan ook de wens om de oude romneyloods te saneren en te vervangen door woningbouw.*

*Met het oog op deze sanering is in 2005 een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de bouw van twee woningen (halfvrijstaand). De bouwvergunning 'eerste fase' is verleend bij besluit van 27 oktober 2005. Doordat de bouwondernemer failliet werd verklaard, kwamen de plannen op losse schroeven te staan en is niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning 'eerste fase' een bouwaanvraag voor de 'tweede fase' ingediend. Het gemeentebestuur heeft daarom bij brief van 21 december 2007 de bouwondernemer bericht, dat het besluit van 27 oktober 2005 van rechtswege*

*is vervallen. De gemeente is er echter alles aan gelegen om - zo mogelijk op korte termijn - de bouw van twee woningen op deze locatie mogelijk te maken.*

*Gelet op de (te) korte afstanden tot de woonbebouwing en om te voorkomen dat hier in de toekomst nieuwe bedrijven worden gevestigd die de plannen voor woningbouw zouden kunnen frustreren, is een bedrijfsbestemming naar de mening van het gemeentebestuur niet langer de meest vanzelfsprekende bestemming.*

*De inspreker mag evenwel het huidige gebruik van het perceel op grond van het overgangsrecht voortzetten en zelfs wijzigen, maar niet verzwaren.*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

#### **6.1.2**

### **Overlegreacties**

Van de overlegpartners is een reactie ontvangen van de Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân, Provinsje Fryslân en de VROM-Inspectie.

#### **Wetterskip Fryslân**

##### **Opmerking**

In het agrarisch bestemde gebied zijn twee bouwblokken opgenomen. Deze bouwblokken zijn veel ruimer dan de huidige bebouwing. De opgenomen grootte van deze bouwblokken heeft onder meer tot gevolg dat bij een uitbreiding van gebouwen of verharding ter plaatse geen Bro-procedure hoeft te worden doorlopen. Door het waterschap kan dan dus ook geen watertoets worden uitgevoerd. Dit betekent dat het verharde oppervlak kan toenemen zonder dat daar een toename van oppervlaktewater tegenover staat. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is dat ongewenst.

Wetterskip Fryslân vraagt daarom dit probleem in het bestemmingsplan te ondervangen.

##### **Reactie gemeente**

*De twee bedoelde agrarische bedrijven zijn conform de huidige mogelijkheden bestemd. Het vigerende bestemmingsplan biedt voor deze bedrijven al uitbreidingsmogelijkheden. Dat daarmee de mogelijkheid van de watertoets niet geboden wordt op een uitbreiding is een onjuiste stelling. Het bestemmingsplan is immers in het kader van het (onderhavige) overleg aan het waterschap aangeboden. Kennelijk ziet het waterschap geen aanleiding voor compensatie van het verharde oppervlak. Dit is ook niet gebruikelijk bij agrarische bouwvlakken die in het kader van een conserverend bestemmingsplan worden opgenomen. Voor een regeling van een aanvullende watertoets bovenop de al uitgevoerd (huidige) watertoets bestaat dan ook geen aanleiding.*

## **Brandweer Fryslân**

### Opmerking

Ziet geen aanleidingen n.a.v. dit plan opmerkingen te maken.

Voor advies inzake mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een (zwaar) ongeval in het plangebied wordt verwezen naar de gemeentelijke brandweer.

### Reactie gemeente

*Van de reactie van de Brandweer Fryslân is kennis genomen. Er is advies gevraagd aan de Brandweer Bolsward, Littenseradiel en Wûnseradiel (zie hierna).*

## **Brandweer Bolsward, Littenseradiel en Wûnseradiel (Brandweer BLW)**

### Opmerking:

- De Pastoryleane is een doorlopende weg, die niet breed genoeg is om een brandweerauto te kunnen passeren. Hierdoor wordt een brandweerinzet bemoeilijkt. Geadviseerd wordt om een aantal plaatsen passeerstroken aan te leggen.
- Omdat in Wjelsryp niet kan worden voldaan aan de opkomsttijden welke moeten worden aangehouden bij bouwwerken met bijzondere gevaren wordt geadviseerd om geen nieuwe bouwwerken met deze functies in Wjelsryp toe te staan. Hiervan kan worden afgeweken door aanvullende brandpreventieve maatregelen toe te passen.

### Reactie gemeente

*Wij zullen de mogelijkheden voor een aantal passeerstroken aan de Pastoryleane onderzoeken. Dit hoeft overigens niet specifiek in het bestemmingsplan te worden geregeld, omdat dit valt binnen de onder punt f van artikel 8.1 (Woongebied) van de planregels genoemde term 'verkeers- en verblijfsgebied'.*

*In Wjelsryp kunnen op grond van het bestemmingsplan geen nieuwe bouwwerken met bijzondere gevaren (gezondheidszorgfunctie, onderwijs, kinderdagverblijf, logiesfunctie) worden gerealiseerd. Mocht dat in de toekomst om welke redenen dan ook toch noodzakelijk zijn, dan is een herziening van het onderhavige bestemmingsplan noodzakelijk en zullen op dat moment (na overleg met de gemeentelijke brandweer) ook aanvullende brandpreventieve maatregelen (moeten) worden getroffen.*

## **VROM-Inspectie Noord**

### **Opmerking**

- Buisleidingen

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een aardgastransportleiding. De Inspectie verzoekt om hieraan in de toelichting aandacht te besteden en eventuele consequenties van de aanwezigheid te verwerken in de regels en/of op de plankaart.

### **Reactie gemeente**

*Zie het commentaar bij de Gasunie.*

## **Provinsje Fryslân**

### **Opmerking**

- Waarde - Archeologie (cat. 3)

De nu opgenomen begrenzing is ruimer dan noodzakelijk. Meest recente begrenzing opnemen conform FAMKE.

- Verkeer en vervoer (Cat. 4)

Voor nieuwe ontwikkelingen langs de N384 geldt een beheerzone van 20 meter uit de kant van de weg. Voor de Frensjerterfeart geldt dat voor werken en werkzaamheden binnen de zone van de vaarweg een ontheffing nodig is van de "Vaarwegenverordening Friesland".

### **Reactie gemeente**

- Waarde - Archeologie (cat. 3)

*De met 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast aan de nieuwste archeologiekaarten van de provincie ('FAMKE').*

- Verkeer en vervoer (cat. 4)

*Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

## **Gasunie**

### **Opmerking**

De Gasunie geeft informatie over het groepsrisico, het plaatsgebonden risico en de belemmerde strook van de aardgastransportleiding aan de zuidkant van de Suderpolderwei.

- Groepsrisico

De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2 contour) van de leiding ligt op 400 meter. Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitsgrens van de leiding.

De 100% letaliteitsgrens (35 kW/M2 contour) van de leiding ligt op 170 meter. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van een toename van het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risicocontour

Volgens de figuur in het advies is geen contour rondom de leiding zichtbaar; de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risico-afstand ligt in dat geval op 0 meter van de leiding. In die gevallen is de minimaal aan te houden afstand van bouwwerken tot de leiding 5 meter.

- Belemmerde strook

De Gasunie geeft aan welke activiteiten binnen een afstand van 4 of 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmerde strook) niet zijn toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder.

Reactie gemeente

*De aardgastransportleiding ligt buiten het plangebied en hoeft derhalve niet in het bestemmingsplan van Wjelsryp bestemd te worden. De aardgasleiding heeft volgens het advies van de Gasunie ook geen negatieve invloed op het plangebied.*

## 6.2

### **Economische uitvoerbaarheid**

Dit plan heeft in de eerste plaats met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij ieder aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Een dergelijke overeenkomst is met de eigenaar van Pastoryleane 9 afgesloten. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

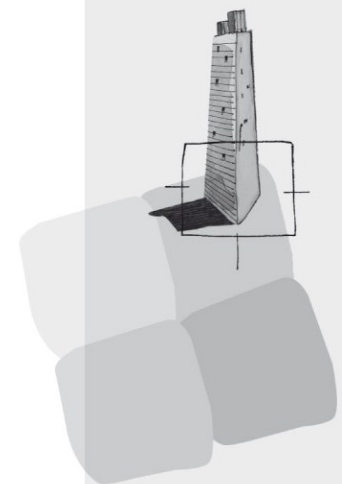
Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dit is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Littenseradiel

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
134.00.00.02.06



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort