



GAASTERLAND

Balk Welgelegen - uitwerkingsplan
krachtens artikel 11 van de Wet op
de Ruimtelijke Ordening

TOELICHTING

<u>Inhoudsopgave</u>		<u>blz.</u>
Hoofdstuk I	INLEIDING	1
	I.1. Algemeen	1
	I.2. Doel van de uitwerking	1
Hoofdstuk II	ONDERZOEK	2
	II.1. Inleiding	2
	II.2. Enkele konklusies en uitgangspunten van het (globale) bestemmingsplan "Balk - Welgelegen"	2
	II.3. Het concept woningverdelingsplan	4
	II.4. Konsekwenties en uitgangspunten voor de uitwerking van Welgelegen	5
Hoofdstuk III	PLANBESCHRIJVING	7
	III.1. Opzet van de bestemmingsplannen	7
	III.2. Opzet van het plan Welgelegen	7
	III.3. Opzet van het uitwerkingsplan Welgelegen	7
Hoofdstuk IV	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	10

I. INLEIDING

I. 1. Algemeen

Het onderhavige uitwerkingsplan is een onderdeel van het bestemmingsplan Balk - Welgelegen, waarbij de globale bestemming woondoeleinden wordt uitgewerkt op basis van de uitwerkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De uitwerking geschiedt met inachtneming van de bepalingen zoals omschreven in artikel 2 "woondoeleinden" van het bovengenoemde bestemmingsplan, dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 februari 1977, nr. 1977/23 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland d.d.

I. 2. Doel van de uitwerking

In Balk is in de periode van 1971 tot 1978 de woningvoorraad met 263 woningen toegenomen. In de eerste fase van het bestemmingsplan Welgelegen zijn in totaal 178 woningen gepland.

Nu de eerste fase van het bestemmingsplan Balk - Welgelegen is gerealiseerd en ook binnen het plan Simmerwille, in verband met moeilijkheden t.a.v. de grondaankoop, nieuwbouwmogelijkheden voorshands zijn uitgesloten, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de tweede fase van het plan uit te werken.

II. ONDERZOEK

II. 1. Inleiding

Voor de toelichting op dit uitwerkingsplan kan met name verwezen worden naar het onderzoek, zoals dat in het (globale) bestemmingsplan "Balk - Welgelegen" in hoofdstuk II is opgenomen. In paragraaf II.2. zullen de belangrijkste conclusies van dit onderzoek nogmaals vermeld worden. Daarnaast is echter het ontwerp-woningverdelingsplan van de gemeente Gaasterland van belang. Dit ontwerp-woningverdelingsplan behelst het gemeentelijk beleid ten aanzien van de toekomstige bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte voor zowel de gehele gemeente Gaasterland als haar dorpen. Het zal duidelijk zijn dat het een en ander gevolgen heeft voor de uitwerking van het bestemmingsplan "Welgelegen". In paragraaf II.3. zullen enige aspecten uit dit ontwerp-woningverdelingsplan nader belicht worden. In paragraaf II.3. zullen de konsekventies en keuzen voor het uitwerkingsplan Welgelegen weergegeven worden.

II. 2. Enkele konklusies en uitgangspunten van het (globale) bestemmingsplan "Balk - Welgelegen"

In het onderzoek wordt allereerst verwezen naar het ontwerp-strukturplan voor Balk, dat in 1968 werd opgesteld. De uitgangspunten voor de opzet daarvan waren in hoofdzaak gelegen in het Sociografisch rapport over Gaasterland. Het Sociografisch rapport over Gaasterland ging uit van een verbetering in de verbinding van Balk met de Randstad (als gevolg van de aanleg van een dijk met autoweg tussen Enkhuizen en Staveren), van een nationaal spreiding- en industrialisatiebeleid en van een aantrekkelijk woonklimaat in de gemeente Gaasterland.

Op grond daarvan werd verwacht dat de bevolking van Gaasterland zich parallel aan die van Friesland (600.000 inwoners in 1980) zou ontwikkelen en dat de gemeente Gaasterland in 1980 8.000 inwoners zou tellen, waarbij dit aantal als een maksimum werd gezien.

Volgens het sociografisch rapport was het beleid van het gemeentebestuur erop gericht een verdere konsentrasie van bebouwing te bevorderen door een verdere uitbreiding van de kernen te beperken tot de hoofdkernen Balk, Bakhuizen en Oudemirdum.

In het rapport werd verder aangenomen dat deze dorpen procentueel in gelijke mate zouden groeien.

Voor Balk werd op deze wijze een inwonertal van maximaal 2400 in 1980 becijferd.

Dat deze aanname wat betreft Balk niet uitgekomen is, blijkt wel uit het feit dat per 1-1-1978 Balk reeds 2733 inwoners heeft.

Ontwerp-strukturplan

Het ontwerp-strukturplan ging uit van ca. 2400 inwoners in Balk in 1980; voor de verdere toekomst was binnen de ontworpen struktur een groei tot maksimaal 4000 inwoners mogelijk. Daarbij werd er ondermeer van uitgegaan dat de aanwezigheid van de aantrekkelijke woonomgeving ertoe zou leiden dat zich in Balk forensen vestigen.

De nieuwe woongebieden werden geprojekteerd ten noorden en ten zuiden van de bestaande bebouwing.

Vervolgens wordt in aansluiting op de analyse in het strukturplan Balk de ontwikkeling in het recente verleden nader beschouwd.

Men konstateert dat Balk zich vanaf 1965 regelmatig heeft ontwikkeld, dit in tegenstelling tot de groei van de gemeente als geheel.

Gesteld wordt dat de oorzaak, van deze onregelmatige gemeentelijke ontwikkeling, vooral gezocht moet worden in een van jaar tot jaar wisselend vestigingssaldo.

Wat betreft de woningbouw wordt gesteld dat in Balk bijna 60% van de woningbouw voor de gemeente Gaasterland over de afgelopen jaren gerealiseerd is.

Op grond van het onderzoek komt men nu tot de volgende konklusie:

sinds 1965 is het inwonertal van Balk jaarlijks steeds met 3 à 5% toegenomen; alleen 1971 vormde met een groei van ruim 10% een uitschieter. De groei van Balk werd mogelijk gemaakt door woningbouw, die binnen de gemeente Gaasterland voor een belangrijk deel in Balk plaatsvond en door de bouw van het bejaardenhuis.

De bevolkingsgroei van Balk werd in positieve zin beïnvloed door:

1. de aantrekkelijke omgeving, waartoe o.a. behoren het Slotermoor ten noordoosten van een uitgestrekt bosgebied ten zuidwesten van Balk;
2. de gunstige ligging t.o.v. Lemmer, Sneek en Joure;
3. het verzorgingsapparaat waarover Balk beschikt en dat ook voorziet in vrijwel alle niet-dagelijkse levensbehoeften.

Het een en ander heeft aanleiding gegeven tot de formulering van de onderstaande uitgangspunten voor het bestemmingsplan Welgelegen:

- het industrieel klimaat van de kern Balk zal niet zodanig veranderen, dat dit zal leiden tot vestiging van grote aantallen nieuwe bedrijven;
- het forensisme zal wellicht nog enigszins toenemen. Het aantal verhuizingen naar de plaats waar gewerkt wordt kan toenemen, doch er wordt naar gestreefd dit tot een minimum te beperken, aannemende dat de voornaamste kernen met werkgelegenheid Lemmer en Sneek blijven.

Een nader onderzoek naar de werkgelegenheidscentra zou dit moeten uitwijzen. Vast staat dat de industriële ontwikkeling van deze kernen na 1970 niet spektakulair is geweest.

Een inzicht in de ontwikkeling van de dienstensektor is pas te geven wanneer de volkstellingsgegevens door het CBS nader zijn uitgewerkt;

- het aantal forensen dat zich in Balk vestigt zal de komende jaren niet spektakulair toenemen;
- de mogelijke verdere konsentrasie van de eigen bevolking in Balk zal beïnvloed worden door het nog te bepalen beleid t.a.v. de andere groeikernen Bakuizen en Oudemirdum.

Deze overwegingen overziende, moet voor de eerstkomende jaren rekening gehouden worden met een langzamere groei dan in het verleden. In de laatste jaren (met uitzondering van 1971) lag het groeitempo tussen 3 en 5%, waarvan vermoedelijk ca. 1% het gevolg is van de natuurlijke aanwas en de rest het gevolg van een vestigingsoverschot.

Voor de komende tijd is een natuurlijke aanwas van gemiddeld 0,5 - 1% per jaar te verwachten.

Daarnaast wordt het mogelijk geacht een vestigingsoverschot van 2 - 2,5% per jaar te realiseren, wanneer de omstandigheden althans geen ingrijpende wijzigingen ondergaan. Dit zal resulteren in 3260 inwoners in 1984, d.w.z. een toename van de bevolking met 830 personen in 10 jaar. Verwacht mag worden dat de gemiddelde woningbezetting, die per 1-1-1974 2,9 inwoners per woning bedroeg, ongeveer gelijk zal blijven. Dit betekent dat de bevolkingstoename van 830 personen gedurende de periode 1974-1984 een bouwprogramma van in totaal 290 woningen noodzakelijk maakt. Om dit bouwprogramma te kunnen verwezenlijken is een tweetal bestemmingsplannen ontworpen - bestemmingsplan Welgelegen en Simmerwille - binnen de bestaande plannen kunnen vrijwel geen woningen meer gebouwd worden.

II. 3. Het concept woningverdelingsplan

Vooruitlopend op de vervaardiging van een nieuwe structuurschets voor de gemeente Gaasterland is er een ontwerp woningverdelingsplan door de gemeente gemaakt. In dit woningverdelingsplan is aangegeven hoeveel woningen er, rekening houdend met een aantal uitgangspunten, per dorp gebouwd zullen moeten worden in de periode tot 1993.

Kort samengevat komt de inhoud van het woningverdelingsplan op het volgende neer:

- op grond van de natuurlijke aanwas zal de bevolking van Gaasterland in 1993 ruim 8000 inwoners tellen (per 1-1-1978 was dit inwonertal 7310);

- naast de natuurlijke aanwas moet ook een jaarlijks optredend vestigingsoverschot als een groeifactor aange-merkt worden wanneer het gaat om het inwonertal van de gemeente Gaasterland.
Uitgangspunt voor het woningverdelingsplan is nl. dat van het totale vestigingsoverschot voor Friesland aan Gaasterland een evenredig deel zal toevallen.
Dit op grond van de zelfstandige positie die Gaasterland binnen de Z.W.-hoek inneemt.
Voor de bevolkingsontwikkeling betekent dit uitgangspunt dat er tot 1993 sprake zal zijn van een jaarlijks optredend vestigingsoverschot van tussen de 15 - 25 personen;
- op basis van natuurlijke aanwas en vestigingsoverschot samen, zal het inwonertal van Gaasterland in 1993 tussen de 8300 en 8400 inwoners liggen.
Dat deze aantallen hoger zijn dan de in de nota "Alternatieven" gegeven richtgetallen, ligt voor de hand wanneer men bedenkt dat er daarin voor 1980 wordt uitgegaan van een inwonertal voor Gaasterland van 7300.
Per 1-1-1978 was dit inwonertal echter al 7310.
Bijstelling van de cijfers in de nota Alternatieven zal dan ook zondermeer noodzakelijk zijn;
- aangenomen wordt dat de gemiddelde woningbezetting die per 1-1-1978 nog 3,2 was, in de periode tot 1993 zal dalen tot $\pm 2,7$;
- deze daling van de gemiddelde woningbezetting, gekoppeld aan een toenemend inwonertal, heeft tot gevolg dat er in 1993 tussen de 3077 - 3125 woningen nodig zullen zijn om alle Gaasterlanders te kunnen huisvesten.
Dit betekent dat er in de periode tot 1993 zo rond de 850 nieuwe woningen gebouwd moeten worden.
Met de vervangende woningbouw meegerekend (± 5 woningen per jaar) betekent dit dat er jaarlijks ruim 60 nieuwe woningen in de gemeente gebouwd zullen moeten worden.
Wat de verdeling van deze woningen over de onderscheiden dorpen betreft, wordt ervan uitgegaan dat het principe van evenredige verdeling gehanteerd zal worden met die kanttekening, dat in dorpen waar geen school is nog slechts incidenteel een woning gebouwd zal kunnen worden (zie tabel 1).

II. 4. Konsekwenties en uitgangspunten voor de uitwerking van Welgelegen

- Vergelijkt men nu het onderzoek zoals dat in paragraaf II.2. is aangehaald en het woningverdelingsplan, dan kunnen daaruit de volgende conclusies getrokken worden:
 - Zowel het woningverdelingsplan als het globale bestemmingsplan gaan uit van een toename van de bevolking die gebaseerd is op enerzijds een natuurlijke aanwas en anderzijds een vestigingsoverschot.

- In het woningverdelingsplan wordt uitgegaan van een natuurlijke aanwas van $\pm 0,5\%$ per jaar en een vestigingsoverschot dat jaarlijks zo rond de $0,3\%$ schommelt. Het globale bestemmingsplan ging uit van een natuurlijke aanwas van $0,5 - 1\%$ per jaar en een vestigingsoverschot van $2 - 2,5\%$ per jaar.
- In het woningverdelingsplan wordt uitgegaan van een daling van de gemiddelde woningbezetting van $3,2$ naar $2,7$ in 1993 terwijl het globale bestemmingsplan rekening hield met een gelijkblijven van deze gemiddelde woningbezetting.
Dit laatste ligt ook voor de hand, omdat men uitging van een gemiddelde woningbezetting in 1974 van $2,9$. In 1978 blijkt de gemiddelde woningbezetting (de 2e woningen niet meegerekend) evenwel $3,2$ te zijn voor Gaasterland.
- In het globale bestemmingsplan werd ervan uitgegaan dat de nieuwbouw geconcentreerd zou worden in de drie belangrijkste plaatsen binnen de gemeente. Het woningverdelingsplan gaat uit van een evenredige verdeling over de verzorgende dorpen binnen de gemeente (dorpen met school).

Uit het vorenstaande blijkt dat er nogal wat verschillen in uitgangspunten zijn tussen het globale bestemmingsplan en het woningverdelingsplan waar het er om gaat te komen tot een prognose ten aanzien van het aantal nieuw te bouwen woningen in de verschillende plaatsen en in Balk in het bijzonder.

Waar ten behoeve van het woningverdelingsplan gebruik is gemaakt van de meest recente inzichten en gegevens ligt het voor de hand de hierin gemaakte prognoses als basis te nemen voor het onderhavige uitwerkingsplan. Dit temeer omdat, ondanks een vrij groot verschil in uitgangspunten de woningbouwprogramma's voor Balk die uit beide nota's gedestilleerd kunnen worden, elkaar vrij weinig ontlopen.

Ook bij de gewijzigde inzichten is een uitwerking van het 2e gedeelte van Welgelegen op dit moment alleszins gerechtvaardigd.

III. PLANBESCHRIJVING

III. 1. Opzet van de bestemmingsplannen

Aan de noordzijde van de kern Balk is het bestemmingsplan Welgelegen gesitueerd en aan de zuidzijde is het bestemmingsplan Simmerwille gelegen. Het was in eerste aanzet de bedoeling om in Welgelegen voornamelijk woningwetwoningen te bouwen en in Simmerwille vrije sector- en premiewoningen. Gewijzigde inzichten en een vertraging in de ontwikkeling van Simmerwille hebben er evenwel toe geleid dat nu in dit uitwerkingsplan ook de nodige ruimte is ingebouwd voor de realisering van vrije sector- en premiewoningen.

III. 2. Opzet van het plan Welgelegen

De eerste fase van het plan Welgelegen is ontsloten door een weg (de Warren) welke ter hoogte van de Bloemstraat aansluit op de Wilhelminastraat. Deze weg vertakt zich door het woongebied met een doorgaande route en daarnaast een aantal doodlopende straten met parkeerplaatsen, de zgn. "cul de sac". In de noordostrand van het eerste plandeel is een groenstrook geprojecteerd welke in de toekomst als een groene as te midden van de woongebieden zal komen te liggen. Naast het uitgewerkte plandeel is in het bestemmingsplan Welgelegen een gebied van ca. 3,4 ha opgenomen met de globale bestemming woondoeleinden.

III. 3. Opzet van het uitwerkingsplan Welgelegen

De tweede fase van het bestemmingsplan Welgelegen wordt evenals de eerste fase ontsloten door "de Warren", een weg welke de verbinding vormt tussen de Van Swinderenstraat - Meerweg en de Wilhelminastraat. Het plangebied heeft op twee punten een aansluiting aan deze weg. De eerste aansluiting, gezien vanaf de Van Swinderenstraat - Meerweg is een weg met het karakter van een buurtontsluitingsweg. In de toekomst zal bij een afronding van Balk aan deze zijde de weg worden doorgetrokken.

De volgende aansluiting wordt gevormd door een woonstraat die zich op een zodanige wijze binnen het woongebied vertakt dat een rondrijmogelijkheid aanwezig is. Dit in tegenstelling tot de 1e fase van het plan Welgelegen waar in hoofdzaak met doodlopende straatjes wordt gewerkt.

Naast de ontsluiting voor de auto is binnen het plangebied een stelsel van voetpaden ontworpen dat de relatie tussen de woonclusters onderling garandeert en ook een vlotte verbinding met de omliggende gebieden mogelijk maakt.

Het groen is min of meer over het gehele plangebied verspreid in de vorm van een drietal speelterreinen, waarvan twee op binnenterreinen en een drietal groen-elementen die meer een functie als kijk- en wandelgroen hebben.

Wat dit laatste betreft is het groenelement in het N.W. van het plangebied het meest sprekende voorbeeld. Dit groenelement waarbinnen een vijver zal worden aangelegd in verband met o.a. de afwatering van de hoger gelegen gronden in het noorden van het plangebied, vormt tevens een overgang van het reeds gerealiseerde gedeelte van Welgelegen naar dit nieuwe gebied. Voor het overige biedt ook de bestemming woonstraat nog de nodige mogelijkheden om kijkgroen aan te leggen. Daarbij kan dit groen tevens een structurerende werking hebben bij de inrichting van deze woonstraten. Dat deze ruimte binnen de bestemming woonstraat gehouden is hangt samen met het feit dat nog niet exact bekend is wat voor woningen binnen het plangebied gebouwd zullen worden. Het nu al vastleggen van parkeerplaatsen, groenstrookjes, etc. zou derhalve bij uitvoering problemen kunnen opleveren.

Wat betreft de situering van de te bouwen woningen is in het plan getracht om een zo goed mogelijke aansluiting bij het reeds gerealiseerde gedeelte van Welgelegen te vinden, zonder daarbij evenwel een aantal nadelen van de daarin gehanteerde opzet (doodlopende straatjes) over te nemen.

Dit afstemmen van de twee gebieden op elkaar komt tot uitdrukking in het enigszins rechthoekige patroon waarin de bebouwingsvlakken gesitueerd zijn. Dit patroon zal evenwel door het beloop van de straten, de nodige verspringingen en een goede inrichting van de woonstraten, nauwelijk meer als strak overkomen, maar veeleer een gevarieerde aanblik opleveren.

Bij de opzet van het uitwerkingsplan is er verder van uitgegaan dat vrijstaande woningen bij voorkeur in het oosten van het plangebied gebouwd dienen te worden, dat er langs De Warren en in het centrale gedeelte van het plangebied sprake kan zijn van enige verdichting van de bebouwing en dat in het noorden en als overgang naar het bestaande woongebied bij voorkeur niet meer dan twee woningen aanéén gebouwd zullen worden.

Bij de hiervoor geschetste opzet kunnen er binnen het plangebied, dat een oppervlakte heeft van $\pm 3,5$ ha, een honderdtal woningen gebouwd worden.

Tot welke ruimtelijke opzet de hiervoor genoemde uitgangspunten zouden kunnen leiden is weergegeven in het bij de voorschriften gevoegde schetsontwerp.

Het is de bedoeling dat dit schetsontwerp bij de uiteindelijke invulling van het plangebied als richtsnoer gehanteerd zal worden, wanneer het gaat om aspecten als:

- afwisseling van ruimten,
- verdichting in bebouwing,
- verspringingen in gevelbelijning,
- inrichting van woonstraten.

IV. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor een inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige uitwerkingsplan zijn de berekeningen van de dienst gemeentewerken toegevoegd.

In deze berekeningen zit een element dat buiten het kader van dit uitwerkingsplan valt.

Het betreft hier het bedrijfsterrein ten westen van de bestaande garage aan De Warren.

Omdat dit terrein qua uitvoering wel meegenomen wordt bij het bouwrijpmaken van dit gedeelte van het plan Welgelegen maar planologisch nog van bestemming zal moeten veranderen via een herziening (ligt nl. binnen de bestemming woondoel-einden) is het in de opzet van de economische uitvoerbaarheid wel meegenomen maar in het uitwerkingsplan niet. Dit zou nl. formeel gezien moeilijkheden opleveren.

Toelichting grondprijsberekening WELGELEGEN II .Balk.

Nadelig exploitatiesaldo t/m 1979: betreft in hoofdzaak bijgeschreven rente over de aankoopkosten.

De in de exploitatie opgenomen gronden werden aangekocht in respectievelijk 1965, 1971 en 1978.

6.1 totaal f 299.190,—; aantal m2: 48974; kosten maagdelijkegrond per 1-1-80 f 6,11 per

Renteverlies 9% per jaar.

Over verwervingskosten en nadelig saldo (6.1)

$$\frac{6 \times 9\%}{2} = 27\%.$$

Over kosten bouwrijpmaken (6.2 t/m 6.7)

$$\frac{3 \times 9\%}{2} = 13,5\%.$$

Voorbereiding en toezicht: 15% van de kosten genoemd onder de nrs. 6.2 t/m 6.5

15% van f 842.382,— is f 126.358,—

reeds uitgegeven - 26.506,—

nog te ramen f 99.852,—

Bouwterreinprijzen:

woningwet-/bejaardenwoningen f 10.368,50 per kavel

incl. f 597,— reserve dorpsuitleg en f 1.194,— reserve hoofdstructuur

particuliere bouw f 61,25 per m2

incl. f 3,— reserve dorpsuitleg en f 6,— reserve hoofdstructuur

bedrijfsterrein f 46,25 per m2

incl. f 3,— reserve dorpsuitleg en f 6,— reserve hoofdstructuur

alle prijzen exclusief BTW.

Totale opbrengst: 51 kavels à f 10.368,50

f 528.793,50

19.916 m2 à f 61,25

- 1.219.855,—

827 m2 à f 46,25

- 38.248,75

f 1.786.897,25

Afrondings"winst" f 1.360,25.

GRONDPRISBEREKENING Wijkplan II - te Balk

exploitatiejaar 6 jaar

datum begroting april 1979

vastgesteld

goedkeuring G.S.

Totale ekspl. gebied 5.01.79 ha waarvan in ekspl. ben. opgenomen 4.89.74 ha.

Woningdichtheid 98 won. : 4.89.74 ha = 20 won/ha

Grondgebruik 10.000 m² : 20 won. = 500 m²/kavel

Thans nog beschikbaar
Nog aan te leggen.

Boaarterrein	3.0895 m ²	63%	315 m ² /kavel
Wegen Cat. A	28.35 m ²	%	"
Wegen Cat. B	2535 m ²	%	"
Parkeerterrein	1620 m ²	19%	95
Trottoirs	2505 m ²	%	"
Groenaanleg	7884 m ²	%	"
Overige gronden	700 m ²	18%	90

m ²	%
m ²	%
m ²	%
m ²	%
m ²	%
m ²	%
m ²	%

Tot. ekspl. gebied 4.89.74 m² 100% 500

Boaarterrein bestaat uit :
3.0895 m² = 100%

Gronden woningwetbouw { eengezins won.
bejaardewon.
flats
Gronden particulierebouw
Gronden villabouw
Garageboxen
Openbare gebouwen
Overige terreinen Bedrijfsdoeleinden

Aantal in plan	Terrein opp in m ²			Nog besch. aantal	Correctie factoren	Eind factor	Fict. aan
	totaal	per eenh.	in %				
31	10152	199	33%	51	1	1	51
20					1		
32	9550	298	31%	32	1,1 x 1,2 x 298	1,76	56
15	10366	691	34%	15	1,1 x 1,2 x 691	4,08	61
					224		
	827		1%		827 : 224	3,69	3,6
	3.0895		100			172	

Samenvatting kostenbegroting

	lengte of opp.	gem. eenh. prijs	Nog uit te voeren kosten	reeds gemaakte kosten	Renteverlies	Totale kosten
1. Nadelig exploitatie saldo 1.1.80				105241,50	28.415,=	133.656,
Verwerving				193.948,50	52.366,=	246.314,
2. Grondwerken			193.428,=	7.500,=	27.125,=	228.053,
Noodstraten			150.900,=	17.500,=	22.734,=	191.134,
Herstraten			62.686,=	18.950,=	11.007,=	92.643,
Parkeerplaatsen / terrein			51.902,=		7.007,=	58.909,
Trottoirs / wandelpaden			68.129,=		9.197,=	77.326,
3. Rolering incl. grondw. putten, balken			195.142,=	5.000,=	27.019,=	227.161,
Groenaanleg + 15000,= brugje			71.245,=		9.618,=	80.863,
5. Verlichting / Brandkranen			22.750,=	1.925,=	3331,=	28.006,
Voorbereiding en Toezicht 15% f 8			99.852,=	26506,=	17058,=	142.416,
6. Hoofdstructuur	30895	6,=	185370,=			185.370,
Algemene reserve dorpsuitleg	30895	3,=	92685,=			92.685,
Fonds bovenwijkse voorzieningen						

Kosten per fictieve woningwet won.

172,21 = 10.368,50

1.194.089,= 376.571,= 214.877,= 1.785.537,

De totale kostprijs wordt gadekt door :

	eind factor	Bedrag per woningkavel	Werk. aantal	Totale opbrengst.	Bedrag per m ²
Gronden woningwetbouw { eengezins won. bejaardewon. flats	1	10368,50	31	321.423,50	51,=
	1	10368,50	20	207.370,=	51,=
Gronden particulierebouw	1,76	18248,50	32	583.952,=	61,25
Gronden villabouw	4,08	42.303,50	15	634.552,50	61,25
Garageboxen					
Openbare gebouwen					
Overige terreinen. bedrijfsdoeleinden	3,69			38260,=	46,25

VOORSCHRIFTEN

<u>Inhoudsopgave</u>		<u>blz.</u>
	<u>Algemene bepalingen</u>	
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3
	<u>Bestemmingsbepalingen</u>	
Artikel 3	Eengezinshuizen klasse A	4
Artikel 4	Eengezinshuizen klasse B	6
Artikel 5	Eengezinshuizen klasse C	8
Artikel 6	Speelterreinen	11
Artikel 7	Groenvoorzieningen A	12
Artikel 8	Groenvoorzieningen B	14
Artikel 9	Woonstraat	15
Artikel 10	Wegen	16
	<u>Overige bepalingen</u>	
Artikel 11	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	17
Artikel 12	Wijzigingsbevoegdheid	18
Artikel 13	Procedureregels	19
Artikel 14	Overgangsbepalingen	20
Artikel 15	Strafbepaling	21
Artikel 16	Slotbepaling	22

Voorschriften deeluitmakende van het uitwerkingsplan krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 1.C.
Balk - Welgelegen, gemeente Gaasterland, 1979.

Algemene bepalingen

Artikel 1
Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Het plan:

het uitwerkingsplan krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 1.C., het uitwerkingsplan Balk - Welgelegen.

2. Bouwwerk:

elke konstruktie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direkt of indirekt met de grond verbonden is, hetzij direkt of indirekt steun vindt in of op de grond.

3. Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

4. Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

5. Ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

6. Bouwperceel:

een aanééngesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.

7. Perceelgrens:

een lijn, die een bouwperceel van andere terreinen of van de openbare weg scheidt.

8. Bebouwingsgrens:

een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan.

9. Bebouwingsvlak:
een door bebouwingsgrenzen omgeven vlak, waarbinnen overeenkomstig deze voorschriften gebouwen mogen worden opgericht.
10. Woning:
een kompleks van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één gezin.
11. Eengezinshuis:
een gebouw dat slechts één woning omvat.
12. Detailhandel:
het bedrijfsmatig aan partikulieren te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen.
13. Partikulieren:
natuurlijke personen, die goederen ten persoonlijk nutte kopen, daaronder niet begrepen de wederverkopers dan wel personen, die het gekochte in een door hen gedreven onderneming aanwenden.
14. Kap:
een afdekking van een gebouw onder een hoek van meer dan 25° met het horizontale vlak.
15. Bestemmingsonderdeel:
dat deel van de bestemming op de kaart dat zich onderscheidt van andere delen van die bestemming door een andere bestemming.
16. Gevelbouwgrens:
de als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsgrens.

Artikel 2
Wijze van meten

1. Bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van het binnen de bebouwingsgrenzen gelegen gedeelte van het bouwperceel.

2. Oppervlakte van een gebouw:

de som van de buitenwerkse oppervlakte van een gebouw op een bouwperceel voorzover aanwezig op 1 meter of hoger boven het aanliggende afgewerkte terrein.

3. Hoogte van een gebouw:

het verschil in hoogte tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten - uitgezonderd schoorstenen - en de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein.

4. Hoogte van een ander bouwwerk:

het verschil in hoogte tussen het hoogste punt van het andere bouwwerk en de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein.

5. Goot- of boeiboordhoogte:

het verschil in hoogte tussen de bovenkant van de goot c.q. het boeiboord en de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein.

6. Bebouwde oppervlakte:

de som van de buitenwerkse oppervlakten van alle gebouwen op een bouwperceel, voorzover aanwezig op 1 meter of hoger boven het aanliggende afgewerkte terrein.

7. Afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Eengezinshuizen klasse A

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor eengezinshuizen klasse A aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met de daarbij behorende bijgebouwen, tuinen of erven, andere bouwwerken en andere werken.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gebouwd.
2. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.
3. De hoofdgebouwen zullen vrijstaand worden gebouwd.
4. Een gevel van de hoofdgebouwen zal worden geplaatst in of ten hoogste 3,-- m achter, maar parallel aan de gevelbouwgrens.
5. De goot- of boeihoogte van de hoofdgebouwen zal tenminste 2,-- m en ten hoogste 3,50 m bedragen.
6. De hoofdgebouwen zullen zijn voorzien van een kap waarvan de helling tenminste 40° en ten hoogste 60° zal bedragen.
7. De afstand van enig punt van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal tenminste 2,50 m bedragen.
8. Bij ieder hoofdgebouw mogen ten behoeve van het wonen twee bijgebouwen worden gebouwd, waarvan niet meer dan één vrijstaand met een maximale oppervlakte van 30 m², mits:
- a. de bijgebouwen worden gebouwd achter de gevel of het verlengde daarvan, die in of parallel aan de gevelbouwgrens is gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen ten hoogste 50 m² zal bedragen, met inachtneming van de volgende beperking:
de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

- c. de goot- of boeiboordhoogte van de bijgebouwen tenhoogste 3,-- m zal bedragen;
- d. de dakhelling van de bijgebouwen tenhoogste 60° zal bedragen.

9. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 2,-- m bedragen, met uitzondering van naar de weg gekeerde erfafscheidingsen, welke niet meer dan 1,-- m zullen bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een harmonieus straat- en bebouwingsbeeld zoals aangegeven is in de verkavelingsschets (bijlage) die deel uitmaakt van deze voorschriften, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- 1. de in lid B.2. bedoelde plaats van de hoofdgebouwen;
- 2. de in lid B.8.d. bedoelde dakhelling van de bijgebouwen.

Vrijstellingsbepaling

- D. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid B.5. ten aanzien van de minimale goot- of boeiboordhoogte van de hoofdgebouwen en toestaan dat de in dat lid genoemde minimale goot- of boeiboordhoogte wordt verlaagd tot 0,-- m.

Gebruiksbeepaling

- E. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft is het verboden de gronden en gebouwen anders te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming, zoals omschreven in lid A.
- F. Het gestelde in lid E is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- G. 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid E gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.
2. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid G.1. wordt in ieder geval niet aangemerkt:
- a. het gebruik van de gronden en gebouwen als horeca- of aanverwant bedrijf, als ambachtelijk bedrijf en als winkel;
 - b. het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning.

Artikel 4
Eengezinshuizen klasse B

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor eengezinshuizen klasse B aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met de daarbij behorende bijgebouwen, tuinen of erven, andere bouwwerken en andere werken.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gebouwd.
2. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.
3. Het aantal hoofdgebouwen zal per bebouwingsvlak niet minder bedragen dan het op de kaart in het betreffende bebouwingsvlak aangegeven aantal.
4. Het aantal maximaal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal niet meer bedragen dan op de kaart in het betreffende bebouwingsvlak is ingeschreven.
5. Eén gevel van de hoofdgebouwen zal worden geplaatst in of ten hoogste 3,-- m achter, maar parallel aan de gevelbouwgrens.
6. De goot- of boeiboordhoogte van de hoofdgebouwen zal tenminste 2,-- m en ten hoogste 3,50 m bedragen.
7. De hoofdgebouwen zullen zijn voorzien van een kap waarvan de helling tenminste 40° en ten hoogste 60° zal bedragen.
8. De afstand tussen de zijgevels van de aaneengebouwde of vrijstaande hoofdgebouwen zal ten minste 5,-- m bedragen.
9. Bij ieder hoofdgebouw mogen ten behoeve van het wonen twee bijgebouwen worden gebouwd, waarvan niet meer dan één vrijstaand met een maximale oppervlakte van 30 m², mits:
- a. de bijgebouwen worden gebouwd achter de gevel of het verlengde daarvan, die in of parallel aan de gevelbouwgrens is gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen ten hoogste 50 m² zal bedragen, met inachtneming van de volgende beperking:
de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

- c. de goot- of boeihoogte van de bijgebouwen tenhoogste 3,-- m zal bedragen;
- d. de dakhelling van de bijgebouwen tenhoogste 60° zal bedragen.

10. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 2,-- m bedragen, met uitzondering van de naar de weg gekeerde erfafscheidingen, welke niet meer dan 1,-- m zullen bedragen.

Nadere eisen

C. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een harmonieus straat- en bebouwingsbeeld zoals aangegeven is in de verkavelingsschets (bijlage) die deel uitmaakt van deze voorschriften, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- 1. de in lid B.2. bedoelde plaats van de hoofdbouwen;
- 2. de in lid B.9.d. bedoelde dakhelling van de bijgebouwen.

Vrijstellingsbepaling

D. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid B.6. ten aanzien van de maximale goot- of boeihoogte van de hoofdbouwen en toestaan dat de in dat lid genoemde maximale goot- of boeihoogte wordt verhoogd tot 5,50 m, mits deze verhoging per gevel of aangesloten gevelwand op niet meer dan 50% van de gootlengte betrekking heeft.

Gebruiksbeepaling

E. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft is het verboden de gronden en gebouwen anders te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming, zoals omschreven in lid A.

F. Het gestelde in lid E is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

- G. 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid E gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.
- 2. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid G.1. wordt in ieder geval niet aangemerkt:
 - a. het gebruik van de gronden en gebouwen als horeca- of aanverwant bedrijf, als ambachtelijk bedrijf en als winkel;
 - b. het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning.

Artikel 5
Eengezinshuizen klasse C

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor eengezinshuizen klasse C aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met de daarbij behorende bijgebouwen, tuinen of erven, andere bouwwerken en andere werken.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gebouwd.
2. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.
3. Het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsonderdeel niet minder bedragen dan het op de kaart in het betreffende bestemmingsonderdeel ingeschreven aantal.
4. Het aantal maximaal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal niet meer bedragen dan op de kaart in het betreffende bebouwingsvlak is ingeschreven met dien verstande dat: niet meer dan vier hoofdgebouwen met de in de gevelbouw-grens of parallel te bouwen gevels in één lijn gebouwd mogen worden.
5. Eén gevel van de hoofdgebouwen zal worden geplaatst in of tenhoogste 3,-- m achter maar parallel aan de gevelbouw-grens.
6. a. Indien het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen niet meer dan vijf bedraagt zal de goot- of boeiboordhoogte tenminste 5,-- m en tenhoogste 6,-- m bedragen.
- b. Indien het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen zes of meer bedraagt zal de goot- of boeiboordhoogte tenminste 4,-- m en tenhoogste 7,-- m bedragen met dien verstande dat:
binnen het blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen ter hoogte van de verspringing een verschil in nokhoogte en goot- en boeiboordhoogte tussen de hoofdgebouwen dient te zijn van tenminste 2,-- m.
7. De hoofdgebouwen zullen zijn voorzien van een kap waarvan de helling tenminste 30° en tenhoogste 60° zal bedragen.
8. De afstand tussen de zijgevels van de aaneengebouwde of vrijstaande hoofdgebouwen zal ten minste 5,-- m bedragen.

9. Bij ieder hoofdgebouw mogen ten behoeve van het wonen twee bijgebouwen worden gebouwd, waarvan niet meer dan één vrijstaand met een maximale oppervlakte van 30 m², mits:
- a. de bijgebouwen worden gebouwd achter de gevel of het verlengde daarvan, die in of parallel aan de gevelbouwgrens is gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen ten hoogste 50 m² zal bedragen met inachtneming van de volgende beperking:
de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - c. de goot- of boeihoogte van de bijgebouwen ten hoogste 3,-- m zal bedragen;
 - d. de dakhelling van de bijgebouwen ten hoogste 60° zal bedragen.
10. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 2,-- m bedragen, met uitzondering van naar de weg gekeerde erfafscheidingen, welke niet meer dan 1,-- m zullen bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een harmonieus straat- en bebouwingsbeeld zoals aangegeven is in de verkavelingsschets (bijlage) die deel uitmaakt van deze voorschriften, nadere eisen stellen ten aanzien van: de in lid B.2. juncto B.4. bedoelde plaats van de hoofdbouwen.

Vrijstellingsbepaling

- D. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid B.6.a. en lid B.6.b. ten aanzien van de minimale goot- of boeihoogte van de hoofdbouwen en toestaan dat de in dat lid genoemde minimale goot- of boeihoogte wordt verlaagd tot 3,50 m.

Gebruiksbeepaling

- E. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft is het verboden de gronden en gebouwen anders te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming zoals omschreven in lid A.
- F. Het gestelde in lid E is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

- G. 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid E gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.
2. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid G.1. wordt in ieder geval niet aangemerkt:
- a. het gebruik van de gronden en gebouwen als horeca- of aanverwant bedrijf, als ambachtelijk bedrijf en als winkel;
 - b. het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning.

Artikel 6
Speelterreinen

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor speelterreinen aangewezen gronden zijn bestemd voor speelterreinen met de bij deze functies behorende andere bouwwerken en andere werken.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 5,-- m bedragen.

Gebruiksbeplating

- C. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft is het verboden de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming zoals omschreven in lid A.
- D. Het gestelde in lid C is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- E. 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid C gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.
2. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid E.1. wordt in ieder geval niet aangemerkt:
- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor starcaravans, caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
 - b. het gebruik van de gronden voor de opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie, puin en voor vuilstortingen.

Artikel 7
Groenvoorzieningen A

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor groenvoorzieningen A aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken, beplanting, bermen en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen, voor verhardingen met de bij deze functies behorende andere bouwwerken en andere werken.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 5,-- m bedragen.

Vrijstellingsbepaling

- C. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid B.1. dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en toestaan dat tenhoogste twee gebouwtjes ten algemene nutte, zoals een telefooncел of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtje worden gebouwd, mits de inhoud van de gebouwtjes tenhoogste 10 m³ zal bedragen.

Gebruiksbeplating

- D. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft is het verboden de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming zoals omschreven in lid A.
- E. Het gestelde in lid D is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- F. 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid D gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.
2. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid F.1. wordt in ieder geval niet aangemerkt:
- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor staravans, caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;

- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie, puin en voor vuilstortingen.

Artikel 8
Groenvoorzieningen B

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor groenvoorzieningen B aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, groenstroken, beplanting, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen, voor een vijver, voor verhardingen, met de bij deze functies behorende andere bouwwerken en andere werken.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 5,-- m bedragen.

Gebruiksbeplating

- C. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft is het verboden de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming zoals omschreven in lid A.
- D. Het gestelde in lid C is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- E. 1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid C gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.
2. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid E.1. wordt in ieder geval niet aangemerkt:
- het gebruik van de gronden als standplaats voor starcaravans, caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
 - het gebruik van de gronden voor de opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie, puin en voor vuilstortingen.

Artikel 9
Woonstraat

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woonstraat aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, pleintjes, fiets- en voetpaden, parkeergelegenheid, speelterreintjes, groenvoorzieningen, tuinen en beplanting met de bij deze functies behorende andere bouwwerken en andere werken.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 5,-- m bedragen.

Vrijstellingsbepaling

- C. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid B.1. dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en toestaan dat tenhoogste twee gebouwtjes ten algemene nutte, zoals een telefooncел of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtje worden gebouwd mits de inhoud van de gebouwtjes tenhoogste 10 m³ zal bedragen.

Artikel 10

Wegen

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor wegen aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeerstroken en andere verharde verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 5,-- m bedragen.

Overige bepalingen

Artikel 11

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van:

1. De op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten tot tenhoogste 10% van die maten.
2. De bestemmingsbepalingen en toe te staan het beloop of profiel van een straat of voetpad of de aansluiting van straten onderling in geringe mate worden aangepast wanneer de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
3. De bestemmingsbepalingen en toe te staan dat de vorm of situering van een bebouwingsvlak wordt aangepast indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
4. Het bepaalde in de artikelen 3 t/m 5 ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de in die artikelen genoemde maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde erfafscheidingen, wordt vergroot tot 5,-- m.
5. Het bepaalde in de artikelen 3 t/m 9 ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de in die artikelen genoemde maximale hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van het openbare nut wordt vergroot tot 10,-- m.
6. Het bepaalde in artikel 6 (speelterreinen), artikel 7 (groenvoorzieningen A) en artikel 9 (woonstraat) en toe te staan dat een openbaar nutsgebouwtje, zoals een transformatorgebouwtje of een naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtje wordt gebouwd, mits:
 - a. de inhoud van het gebouwtje tenhoogste 10 m³ zal bedragen;
 - b. de goot- of boeiboordhoogte van het gebouwtje tenhoogste 3,-- m zal bedragen.
7. De bestemmingsbepalingen en toe te staan dat schakelhuisjes kaststations of naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd ten behoeve van de electriciteitsvoorziening, mits:
 - a. de inhoud per schakelhuisje tenhoogste 2,5 m³ zal bedragen;
 - b. de hoogte van de schakelhuisjes tenhoogste 1,50 m zal bedragen.

Artikel 12
Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat binnen de bestemming groenvoorzieningen B een openbaar nutsgebouwtje mag worden gebouwd, mits:

1. de inhoud van het gebouwtje ten hoogste 25 m³ zal bedragen;
2. de goot- of boeihoogte van het gebouwtje ten hoogste 3,-- m zal bedragen.

Artikel 13
Procedureregels

1. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 12 van deze voorschriften waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende veertien dagen ter secretarie ter inzage.
2. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren.
4. Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijke bezwaren indienen tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Artikel 14
Overgangsbepalingen

Gebouwen en andere bouwwerken welke ten tijde van de eerste tervisielegging van dit plan bestaan, worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en behoudens onteigening krachtens de wet:

1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of tenhoogste met 10% van de op dat tijdstip bestaande inhoud worden uitgebreid.
2. Na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, alsmede met tenhoogste 10% van de op dat tijdstip bestaande inhoud worden uitgebreid, zonodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen $1\frac{1}{2}$ jaar na het tenietgaan.

Artikel 15
Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3 lid E, artikel 4 lid E, artikel 5 lid E, artikel 6 lid C, artikel 7 lid D en artikel 8 lid C ten aanzien van het gebruik van de gronden en gebouwen wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16
Slotbepaling

Deze voorschriften worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften deeluitmakende van het uitwerkingsplan krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, 1.C. Balk - Welgelegen, Gaasterland 1979".

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders
van Gaasterland bij besluit van 18 juni 1979.

w.g. Van Heemstra, burgemeester

w.g. K.A. de Groot, secretaris

Goedgekeurd door de GEDEPUTEERDE STATEN van
FRIESLAND bij besluit van heden no. 29421
Leeuwarden, 26 oktober 1979.

w.g. H. Rijpstra, Voorzitter

w.g. T. Kingma, griffier

Voor eensluidend afschrift,

Mij bekend.

K.A. de Groot,
gemeentesecretaris

bebouwingsgrens
bebouwingsvlak
gevelbouwgrens

artikelnummers overeenkomstig
de voorschriften:

3

L

1514

—

A horizontal number line with several tick marks. Below the line, the numbers 200, 500, 600, 250, 200, and 400 are written in order from left to right, corresponding to the tick marks.

DE EKE

DE DOBBE

GOEDGEKEURD DOOR DE GEDEPUTEERDE STATEN VAN
FRIESLAND BIJ BESLUIT VAN HEDEN, no: 29421
Leeuwarden, 26 oktober 1979.

W.G. H. Rijpsma, Voorzitter
W.G. T. Kingma, Griffier

Vooreensluitend afschrift,
Mij bekend,
De secretaris,
X.A. de Groot