

Bestemmingsplan Garyp 2013

Bestemmingsplan Garyp 2013

03BPI

/ 21-03-2013

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING 1

1. 1.	Ligging plangebied	1
1. 2.	Aanleiding	2
1. 3.	Planinhoud	2

2. HUIDIGE SITUATIE 3

2. 1.	Ontstaansgeschiedenis Garyp	3
2. 2.	Monumenten en karakteristieke panden	4

3. BELEIDSKADER 6

3. 1.	Rijksbeleid	6
3. 2.	Provinciaal beleid	6
3. 3.	Gemeentelijk beleid	9

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN 12

4. 1.	Wonen	12
4. 2.	Bedrijvigheid	14
4. 3.	Horeca	15
4. 4.	Verkeer	15
4. 5.	Voorzieningen	16

5. OMGEVINGSASPECTEN 17

5. 1.	Inleiding	17
5. 2.	Archeologische toets	17
5. 3.	Ecologische toets	19
5. 4.	Waterparagraaf	20
5. 5.	Luchtkwaliteit	20
5. 6.	Geluid	21
5. 7.	Geurhinder	22
5. 8.	Bodem	22
5. 9.	Externe veiligheid	23

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	24
6. 1. Algemeen	24
6. 2. Bestemmingen	25
6. 3. Dubbelbestemming	31
6. 4. Algemene regels	31
6. 5. Overgangs- en slotregels	34
7. UITVOERBAARHEID	35
7. 1. Economische uitvoerbaarheid	35
7. 2. Exploitatieplan	35
7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8. INSPRAAK EN OVERLEG	36
8. 1. Algemeen	36
8. 2. Overlegreacties	36

Bijlagen (apart boekwerk)

Bijlage 1	Wateradvies Wetterskip Fryslân
Bijlage 2	Onderzoek geluid en luchtkwaliteit
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek voormalige zuivelfabriek
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek woningbouwlocatie
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek woningbouwlocatie
Bijlage 6	Ecologische toets
Bijlage 7	Exploitatieopzet woningbouwlocatie

1. INLEIDING

1. 1. Ligging plangebied

Dit bestemmingsplan 'Garyp 2013' heeft betrekking op het oorspronkelijke dorp Garyp en de uitbreidingen die in de loop der jaren zijn gerealiseerd. Agrarische bedrijven vallen vanwege de specifieke regelingen onder bestemmingsplan Buitengebied. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn te zien in figuur 1.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied

1. 2. Aanleiding

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft een uitvoeringsplan opgesteld om er voor te zorgen dat (vrijwel) alle bestemmingsplannen actueel zijn voor de wettelijke datum van 1 juli 2013.

Verouderde plannen moeten worden aangepast aan nieuwe inzichten, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast en tegelijkertijd moeten de bestemmingsplannen zo worden gemaakt dat ze digitaal te bekijken zijn. De gemeente beoogt deze actualisering tevens te combineren met grotere plangebieden, zodat het aantal bestemmingsplannen over de gemeente als geheel wordt teruggebracht. Een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Garyp is een onderdeel van dit uitvoeringsplan.

Het bestemmingsplan 'Garyp 2013' vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Garijp, bedrijfsterrein' (Gravinneloane) (1986)
- Bestemmingsplan 'Garijp, Koutenburg' (1987)
- Bestemmingsplan 'Garyp' (1994)
- Bestemmingsplan 'Garyp-uitbreiding' (1995)
- Bestemmingsplann 'Garyp – invullocatie Wijmenga en Smedes' (2005)
- Partiële herziening 'Garijp bedrijfsterrein' (1995)
- Klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' (1999)

En een aantal wijzigingsplannen.

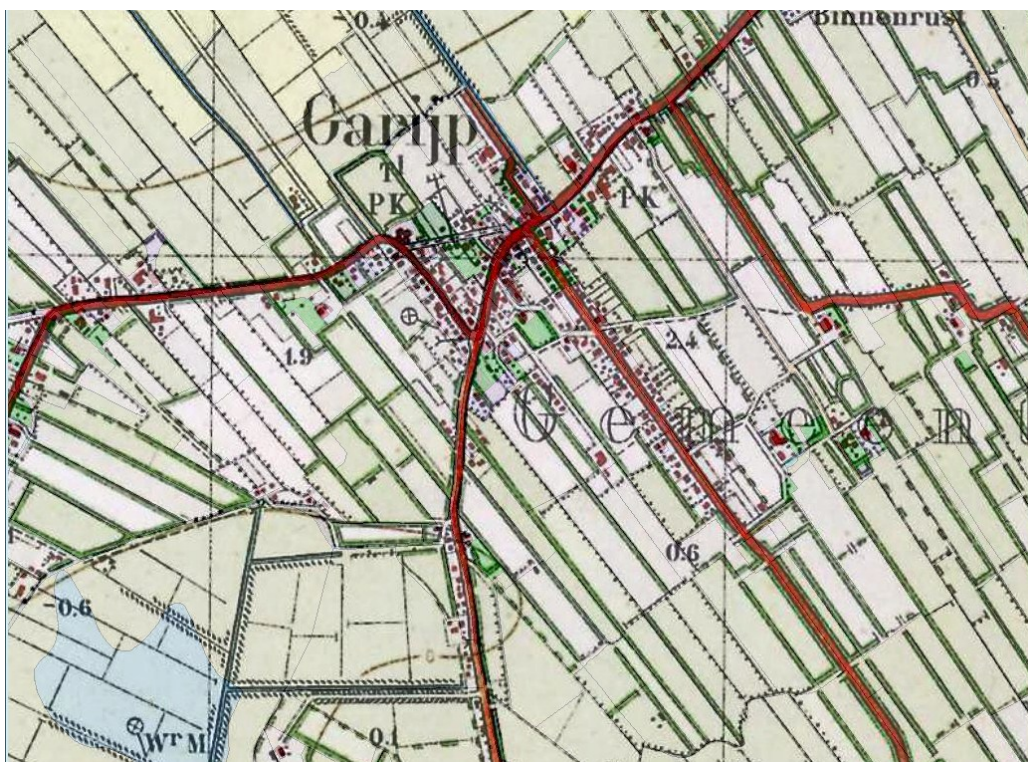
1. 3. Planinhoud

Het bestemmingsplan 'Garyp 2013' voorziet voor het grootste deel in een conserverende regeling, met daarbij de gebruikelijke mogelijkheden voor functieverandering en/of toevoeging van eventuele functies. Het plan is vooral gericht op het behoud van de aanwezige functies in het plangebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de visie 'Kansen in Kernen Garyp', een kleinschalige dorpsuitbreiding aan de zuidzijde van het dorp, de uitbreiding van de begraafplaats en functieverandering in de voormalige zuivelfabriek aan de Eendrachtsweg.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ontstaansgeschiedenis Garyp

Garyp heeft vanouds het karakter van een wegdorp. De oudste bebouwing is geconcentreerd rond de Greate en Lytse Buorren, aan het Tsjerkepaed, en langs de zuidelijke uitlopers: de Singel, de Inialoane en de Brandsmalokane. Het patroon van lintbebouwing aan weerszijden van de wegen is in de loop van de jaren verdicht en uitgebreid in zuidelijke richting.



Figuur 2: Topografische kaart 1870 – 1935 (www.hisgis.nl)

Vanouds is de bedrijvigheid in Garyp sterk georiënteerd geweest op de agrarische sector: de aanwezigheid van de zuivelfabriek en de agrarische dienstverlenende bedrijven waren daar een duidelijk voorbeeld van. De zuivelfabriek aan de Eendrachtsweg is al langere tijd uit het dorp verdwenen. Nadat een lange tijd een appendagefabriek in de voormalige zuivelfabriek gevestigd is geweest is het pand kort geleden overgenomen door het timmerbedrijf Timmermanstjoender. Het historische pand wordt nu geschikt gemaakt voor het realiseren van woonzorgappartementen, een huisartsenpraktijk en daarnaast wordt de overgebleven ruimte mogelijk ingevuld met

andere (zorg)dienstverlening en een kinderdagverblijf en/of peuterspeelzaal.

De meeste bedrijven zijn geconcentreerd op bedrijventerrein Eendrachtsweg of verspreid aan de Greate en Lytse Buorren. Aan de Mounehoek zitten broodfabriek Van der Zee en Installatiebedrijf Kobus Beheer.

Via de Gravinneloane, die langs het dorp loopt, is een vlotte aansluiting op het regionale c.q. provinciale wegennet mogelijk: enerzijds (westelijk) met een aansluiting op de weg Drachten-Leeuwarden, anderzijds (oostelijk) op de weg Drachten-Burgum-Dokkum.

De Gravinneloane is nu nog een belangrijke weg voor het regionale verkeer richting Burgum, Dokkum, Drachten en Leeuwarden. Met de aanleg van een rondweg als onderdeel van de provinciale hoofdader 'De Centrale As' ten noorden van de Gravinneloane, buiten het dorp, wordt de regionale functie opgeheven en blijft de toegangsfunctie voor het dorp bestaan. Vanwege de veranderende verkeersfunctie is de visie 'Kansen in Kernen Garyp' opgesteld (zie paragraaf 4.4).

2. 2. Monumenten en karakteristieke panden

In Garyp zijn vier objecten als rijksmonument aangewezen en deze worden ook als zodanig beschermd:

- De Tuije 3;
- Greate Buorren 42 en 53;
- Tsjerkepaed 18

Deze monumenten worden beschermd via de Monumentenwet en zijn daarom niet meegenomen in het bestemmingsplan.

Ook komen er blijkens het Monumenten Inventarisatie-Project (MIP)¹⁾ diverse karakteristieke panden voor; deze zijn als 'karakteristiek' aangeduid op de verbeeldingskaart:

- De Tuije 50;
- Eendrachtsweg 7 en 8;
- Greate Buorren 10, 14, 25, 32, 33, 52, 55, 56, 59, 63, 64;

¹⁾ Inventarisatie vanuit het Monumenten Inventarisatie Project, aangevuld met panden in overleg met de Stichting Karakteristyk Tytsjerksteradiel, januari 1994.

- Ielke Boonstraloane 2a en 10;
- Inialoane 8, 11, 14 en 53;
- Lytse Buorren 4, 5 en 22;
- Tsjerkepaed 2, 4, 6, 11 en 13.

3. BELEIDSKADER

Naast het gemeentelijke beleid is het rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid mede bepalend voor de inhoud van het bestemmingsplan. Hieronder volgt een samenvatting van de relevante beleidskaders voor dit bestemmingsplan.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen. De structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (SVIR) is een integrale actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van kabinet Rutte. Onder andere wordt de Nota Ruimte hiermee vervangen. De visie gaat over het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van kwaliteit voor de leefomgeving. De eerste twee punten zijn gericht op de stedelijke regio's waar Garyp geen deel van uit maakt. Garyp ligt wel binnen de cirkel van 'kansrijk gebied voor windenergie'. Het 3^e doel van de SVIR, de kwaliteit voor de leefomgeving, is een belangrijk onderdeel van dit bestemmingsplan; zie hoofdstuk 5 'Omgevingsaspecten'.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het 'Streekplan Fryslân 2007' vastgesteld. Net zoals in het eerdere 'Streekplan Friesland 1994' wordt Garyp getypeerd als 'overige kern', dat wil zeggen een kleine kern, waar woningbouw primair gericht is op de plaatselijke behoefte. De verdeling van de beschikbare woonruimte over deze kernen is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid, binnen een aantal ruimtelijke en planologische randvoorwaarden. Ook kan er ruimte worden gevonden voor lokale bedrijven: eerst binnen bestaand bebouwd gebied en vervolgens voor nieuwe locaties aan de rand van de kern.

Verordening Romte Fryslân

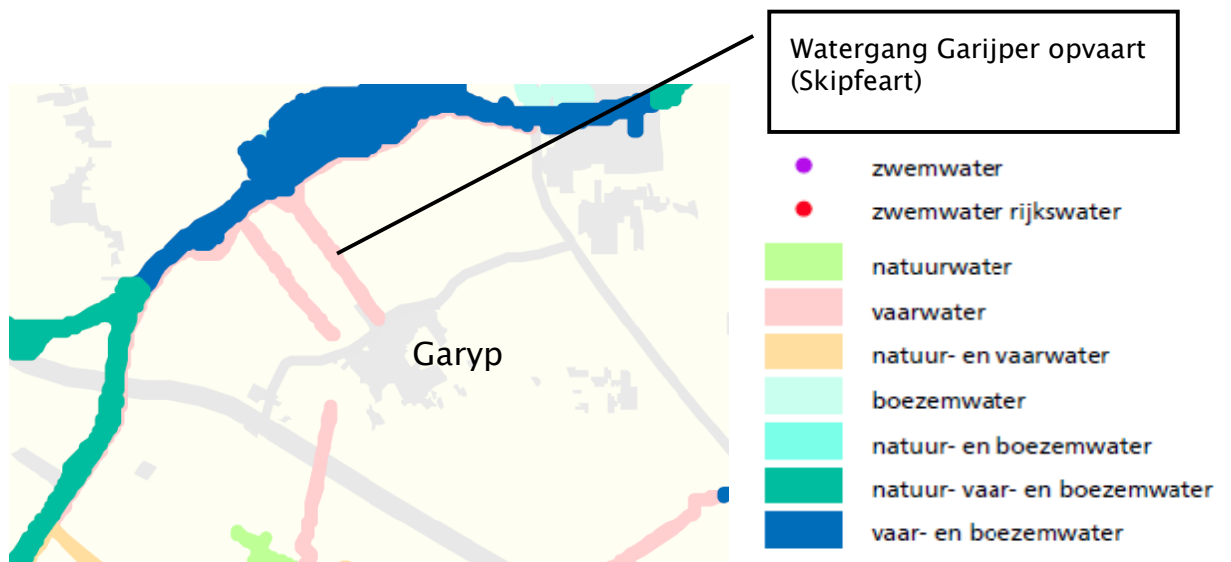
De 'Verordening Romte Fryslân' is vastgesteld op 9 maart 2011 en is een juridische vertaling van het hierboven genoemde 'Streekplan Fryslân 2007'.

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Op 15 maart 2006 hebben Provinciale Staten het nieuwe PVVP 2006 vastgesteld. Onder het motto 'Fryslân Feilich Foarút' werkt de provincie aan de bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid van Friesland. In dit PVVP in de kern Garyp geen bijzondere ontwikkelingen voorzien. Verder wordt voor de afwikkeling van het verkeer uit de regio Noordoost-Fryslân ingezet op de aanleg van een centrale 'stroomweg' (De Centrale As) over de N356 tussen Dokkum-Veenwouden-Burgum-Nijega, om vervolgens aan te sluiten op de A7. Voor een goede verkeersverbinding tussen de Wâldwei (N31) en De Centrale As wordt ten noorden van Garyp een rondweg gerealiseerd. Hiermee wordt de regionale verkeersfunctie van de Gravinneloane in Garyp vervangen.

Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010–2015 'Wiis mei Wetter' (provincie Fryslân)

Provincie en waterschap van de provincie Fryslân hebben hun beide waterplannen gezamenlijk opgesteld. Het bestaat uit drie documenten: het Waterhuishoudingsplan, het Waterbeheerplan en een gezamenlijk achtergronddocument. In het Waterhuishoudingsplan staan welke doelen de provincie in de periode tot 2016 wil bereiken. Hoe wil de provincie omgaan



Figuur 3: Functiekaart Water van het Waterhuishoudingsplan en Waterbeheerplan Fryslân 2010–2015

met het oppervlaktewater, het grondwater en het toezicht op de veiligheid tegen overstromingen. Het Waterhuishoudingsplan is de verbindende schakel tussen het ruimtelijke en economische beleid van de provincie en het waterbeheer. En het is een structuurvisie voor het ruimtelijke beleid.

Aan de wateren met een breedte van meer dan zes meter zijn waterfuncties toegekend. Voor dit bestemmingsplan gaat het om de Garijper opvaart (Skipfeart) met de functie 'vaarwater'.

Eén van de ruimtelijke aspecten van het Waterhuishoudingsplan is de Watertoets. Sinds 1 november 2003 is dit een wettelijk verplichte toets voor ruimtelijke plannen met als doel na te gaan of in de betreffende plannen wateraspecten een rol spelen. In overleg met de waterbeheerder wordt dit getoetst en wordt het ruimtelijk plan afgestemd op het waarborgen van de waterkwaliteit. De Watertoets is gericht op een duurzame ruimtelijke inrichting. Door toepassing van de Watertoets worden de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding duidelijk. Het gaat dan om de veiligheid tegen overstromingen en de kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater.

In het Waterbeheerplan geeft Wetterskip Fryslân aan welke maatregelen het tot 2016 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren. In het plan staat wat het waterschap tot 2016 als watersysteembeheerder voornemens is te gaan doen om in het beheergebied schoon water en droge voeten te houden. Voor zover bekend zijn er geen (omvangrijke) maatregelen waar dit bestemmingsplan rekening mee dient te houden.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Finster op Romte' (2010–2020)

In januari 2010 is de Structuurvisie 'Finster op Romte' door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de toekomstvisie weer van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen kernen. Naast grote kernen als Burgum en Hurdegaryp en recreatieve kernen als Earnewald bestaat de gemeente uit kleine kernen. Hiertoe behoort Garyp. Voor ontwikkelingen is het uitgangspunt dat deze moeten passen in aard en schaal van het landschap en het dorp. Ontwikkelingsruimte in de kleine kernen is meer beperkt en richt zich vooral op inbreiding en kwaliteitsimpuls. In beginsel wordt alleen gebouwd voor de eigen behoefte (natuurlijke groei). De dorpen gaan echter nadrukkelijk niet 'op slot'. Ontwikkelingen in kleine kernen vragen om een zorgvuldige inpassing en maatwerk.

Wat betreft woningbouw zullen er buiten Burgum geen nieuwe planmatige dorpsuitbreidingen tot stand komen na 2015. Het accent komt dan te liggen op dorpsinbreidingen en herstructurering. Incidenteel zal een kleine uitbreiding aan de dorpsranden kunnen plaatsvinden. Dat zal alleen worden toegestaan indien er een concrete vraag daartoe aanwezig is en woningbouw binnen het dorp geen soelaas meer biedt.

In een aantal dorpen kan na 2015 nog bestaande plancapaciteit in uitbreidingsplannen worden gerealiseerd. Daartoe behoort ook Garyp.

Woonvisie Tytsjerksteradiel 2010–2020, Finster op wenjen

De Woonvisie 'Finster op Wenjen' is door de gemeenteraad samen met de gemeentelijke structuurvisie in januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de Woonvisie is aangegeven welke ambities de gemeente heeft op het gebied van wonen. In de woonvisie staat onder meer beschreven dat woningbouw voorlopig, althans zeker tot 2016 mogelijk is in een groot aantal planmatige dorpsuitbreidingen. Na 2016 is planmatige dorpsuitbreiding alleen nog mogelijk in Burgum. De nadruk ligt dan op inbreiding, dit is bouwen binnen de bebouwde kom. Er is dan geen maximum voor het aantal huizen dat gebouwd mag worden. Natuurlijk moet de bebouwing in het dorp passen en mag de kwaliteit van de woonomgeving daar niet onder lijden. Hoewel de nadruk duidelijk op inbreiding ligt na 2016, zal bouwen aan de rand van een dorp soms worden toegestaan. Maar alleen als er wel een vraag voor woningbouw is en er geen goede andere plaats is.

Inbreiding kan voor dorpen een kans zijn om de leefbaarheid te vergroten.

De inwoners van een dorp weten het best wat het dorp wil. De gemeente kan op basis van Dorpsvisies of via 'Dorpsklankborden' praten over bouwactiviteiten en voorzieningen. Een Dorpsklankbord kan bestaan uit de vertegenwoordigers van de dorpsbelangen, scholen, sport- en andere verenigingen, vrijwilligers.

In de Woonvisie van 2010 is met betrekking tot het dorp Garyp een p.m.-post opgenomen vanwege de op dat moment nog niet duidelijke ontwikkelingen rond de clustering van wonen en voorzieningen in het centrum. Inmiddels is redelijk duidelijk dat een dergelijke clustering niet haalbaar is en dat woningbouw in het dorp daarom het beste kan plaats vinden ter afronding van de laatste dorpsuitbreiding. In het bestemmingsplan wordt dit geregeld. In de actualisering van de Woonvisie in begin 2013 zal deze afronding getalsmatig worden meegenomen. Conform de uitgangspunten van de Woonvisie zal een deel van de woningen in het goedkopere segment moeten worden gerealiseerd.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP 2009 – 2016)

De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2008 dit integraal beleidsplan op gebied van verkeer en vervoer vastgesteld voor de periode tot en met 2016. Binnen het spanningsveld van enerzijds het optimaliseren van de bereikbaarheid en anderzijds het beperken van de verkeershinder zijn keuzes gemaakt voor wat betreft de ontwikkeling van het verkeers- en vervoerssysteem van de gemeente Tytsjerksteradiel. Het besluit tot de aanleg van De Centrale As maakt dat er nu met andere ogen gekeken wordt naar het bestaande wegennet.

Voor Garyp geeft dit GVVP aan dat door de komst van De Centrale As het aantal verkeersbewegingen over de Gravinneloane afneemt. Deze weg wordt dan ook na de realisatie van De Centrale As afgewaardeerd tot een erftoegangsweg (+) en kan eventueel (gekoppeld aan ruimtelijke ontwikkelingen) binnen de kom worden getrokken. Ook de toeleidende routes naar het dorp (Easterrein, Westerein) worden na de realisatie van De Centrale As afgewaardeerd naar erf-

Erftoegangsweg (+)

Bijna alle wegen in de dorpskeren van Tytsjerksteradiel zijn in de wegencategorisering aangewezen als 'erftoegangsweg'. De maximumsnelheid is dan 30 km/uur. Een aantal wegen hebben een verzamel-functie en zijn van oudsher de belangrijkste routes door de grotere kernen. Dit zijn de 'erftoegangswegen (+)'. Deze 'drukkere' wegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/uur. Dit geldt ook voor bedrijventerreinen.

toegangsweg (+). De vrijliggende fietspaden blijven hier gehandhaafd maar het wegprofiel wordt (visueel) versmald. Daar waar nodig worden op deze wegen maatregelen getroffen die de veiligheid ten goede komen. De inpassing en herkenbaarheid van de fietsroute door het dorp verdient specifieke aandacht.

De wegen worden stapsgewijs aangepast aan dit beleidskader. De aanpassing van de Gravinneloane wordt meegenomen in het project 'Kansen in Kernen'. Zie paragraaf 4.4.

Wetter yn sicht, Watervisie van de gemeente Tytsjerksteradiel

In het gemeentelijk waterplan staat het volgende over Garyp:

Garyp telt circa 1.900 inwoners en ligt (tegenwoordig) niet aan of nabij de boezem. Vroeger was Garyp door middel van de Vaart naar Garyp en de Opvaart of Pastorievaart wel met de boezem verbonden. De verbinding met het Prinses Margrietkanaal is afgesloten en de vaarten zijn aangesloten op de ringvaart en zijn onderdeel van het poldersysteem. Mogelijkheden om de vaarten op te waarderen om de cultuurhistorische waarden te benutten voor de waardering voor water kunnen worden meegenomen in een onderzoek naar het opwaarderen van alle opvaarten in Tytsjerksteradiel zoals voorgesteld in de recreatievisie. Indien het opwaarderen van de Vaart naar Garyp haalbaar wordt geacht kunnen het vervangen van de damwand ter hoogte van de Gravinneloane en het saneren van het klasse 4-slib ter hoogte van de overstort hierin worden meegenomen. Een nieuwe rondweg om Garyp als onderdeel van De Centrale As zal de Vaart naar Garyp kruisen.

Een groot deel van Garyp valt binnen een peilgebied waarin in het kader van een eerste verkenning van de stedelijke wateropgave extra oppervlaktewater dient te worden gerealiseerd. Doordat Garyp is gebouwd op een "hoge" zandkop vloeit overtollig regenwater oppervlakkig af naar de randen van het dorp waar het water zich zal verzamelen. De extra waterberging wordt dan ook aan de rand van het dorp gezocht. De water aan- en afvoersituatie ter hoogte van de Stinswei kan worden verbeterd door middel van het vergroten van de duikers.

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Het plangebied heeft merendeels betrekking op bestaand dorpsgebied. Daar ligt het accent op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de aanwezige ruimtelijke structuur. Het gaat hier om de bebouwingsstructuur en stedenbouwkundige kwaliteiten die samenhangen met de oorspronkelijke nederzettingsstructuur en de karakteristieke panden die met name in het oudere deel van het plangebied voorkomen.

4. 1. Wonen

Algemeen

De hoofdfunctie in het plangebied is het wonen. Handhaven van deze functie is het uitgangspunt voor dit plan.

Bestaande bebouwing

Ten aanzien van de bestaande bebouwing staat behoud van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en aanpassing van woningen aan de eisen van deze tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeftepatronen, getoetst aan het algemeen belang. Hierbij wordt de nodige planologische ruimte geboden voor functieverandering en/of functieverruiming bij bestaande woningen. Dat betekent in het algemeen ook dat een zekere uitbreiding van woningen mogelijk is, mits passend in het bebouwingspatroon en mits de bewoningssituatie dat toelaat. Dit beleidsuitgangspunt sluit aan bij de geldende rechten voor de bewoners. Voor reguliere bouwplannen en licht-vergunningsplichtige bouwplannen zal daarnaast op grond van de *Welstandsnota Tytsjerksteradiel* (2004) een welstandstoetsing plaatsvinden.

Binnen de bestaande bebouwing zijn verschillende functies mogelijk, mits deze zijn aangeduid.

Ten aanzien van de bestaande karakteristieke panden is het uitgangspunt dat de ruimtelijke waarden van de karakteristieke panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Dit betekent dat het slopen van deze panden niet is toegestaan, tenzij na vergunning van de gemeente.

Als een woning als '*karakteristiek*' is aangemerkt, betekent dat niet, dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard. Wél dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de

ruimtelijke waarde bepalen, zoveel mogelijk intact blijven. Voor het dorp Garyp zijn 32 woningen aangewezen als karakteristiek pand (zie paragraaf 2.2).

Nieuwbouw

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het plan om het dorp uit te breiden met maximaal drieëntwintig woningen ten zuiden van de sportenvelden, grenzend aan de Ielke Boonstraloane en Skeanpaad. Dit is de afronding van de laatste dorpsuitbreiding van Garyp. Binnen de bestemmingsplanperiode van tien jaar kunnen deze woningen gebouwd worden. De bedoeling is om een mix van vrijstaande en tweedoreenkapwoningen te realiseren. Indien de komende jaren blijkt dat er ook behoefte is aan rijwoningen dan is dat mogelijk, omdat in dit bestemmingsplan rekening gehouden is met enige flexibiliteit. De 1^e fase bestaat uit maximaal veertien en is met bouwstroken inbestemd. De 2^e fase bestaat uit maximaal negen woningen en kan met een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Bij de gronduitgifte wordt rekening gehouden met een project goedkope koopwoningen.



Figuur 4: verkavelingsopzet nieuwbouw Garyp (wijzigingen zijn mogelijk binnen het kader van dit bestemmingsplan)

4. 2. Bedrijvigheid

Verspreide bedrijvigheid

Vanouds is rond de Greate en Lytse Buorren sprake van enige kernvorming. Het beleid is er op gericht om dit te handhaven en eventuele nieuwe vormen van bedrijvigheid, dienstverlening en/of detailhandel hier ook te laten plaatsvinden.

In de huidige situatie komt verspreid in Garyp bedrijvigheid voor. In veel gevallen gaat het om lichte/kleinschalige bedrijvigheid en/of dienstverlening gecombineerd met de woonfunctie.

Het streven is er op gericht om een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing van bedrijvigheid te behouden. Ruimtelijk door de bestemming en de bebouwingsbepalingen, milieuhygiënisch door een combinatie van het bestemmingsplan en de Wet milieubeheer.

Het bestemmingsplan is er op gericht om bedrijvigheid toe te laten die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn. Dit zijn bedrijven die volgens de VNG-zoneringslijst worden genoemd onder categorie 1 en 2. Binnen de dorpskern is geen toename van zwaardere bedrijven gewenst. De bestaande bedrijven die zwaarder dan categorie 2 zijn, zijn voorzien van een specifieke bestemmingsregeling, afgestemd op de bestaande situatie. Dit is van toepassing bij Broodfabriek Van der Zee aan de Mounehoek.

Bedrijventerrein Eendrachtsweg

Garyp beschikt over een kleinschalig bedrijventerrein aan de Eendrachtsweg, ten noorden van de Gravinneleane. Op dit bedrijventerrein zijn thans onder andere gevestigd: een schilders- en spack- en spuitbedrijfbedrijf met detailhandel, verkoop en reparatie van boten, bemiddelingskantoor, handel en reparatie van auto's, opslag voor installatiebedrijf, een hovenier en een jacht- en meubelmakerij. Uitgangspunt voor dit terrein is dat de bestaande situatie wordt gehandhaafd en dat het terrein in principe bedoeld is voor de lichtere bedrijvigheid (categorie 1 en 2).

Agrarische bedrijvigheid

Binnen het plangebied van Garyp zijn geen agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Op het perceel Easterein 29 is een kliniek voor paarden gevestigd.

4. 3. Horeca

In Garyp zijn een tweetal horecagelegenheden; de Uniabar, Inialoane 4 en De Beuk, horeca en snackbar, Greate Buorren 64.

Het beleid is in eerste instantie gericht op het instandhouden van de aanwezige (lichte) horecafunctie. Daarbij wordt niet uitgegaan van een toename van het aantal horecavestigingen.

4. 4. Verkeer

Vanwege de realisering van de provinciale weg De Centrale As, tussen Dokkum en Nijenga wordt er ten noorden van Garyp een rondweg aangelegd als snelle verbinding tussen de Wâldwei (N31) en Burgum. Deze rondweg gaat de regionale verkeersfunctie van de wegen Westerein – Gravinneloane – Easterein vervangen. Dit betekent een behoorlijke vermindering van het aantal verkeersbewegingen op de wegen Westerein – Gravinneloane – Easterein. Wel blijven dit belangrijke toegangswegen voor het dorp (lokaal verkeer).

Voor de overige wegen in Garyp worden geen bijzondere veranderingen verwacht. Voor deze wegen is de huidige verkeerssituatie dan ook het uitgangspunt van dit bestemmingsplan.

Project Kansen in Kernen Garyp

De komst van De Centrale As heeft voor een aantal dorpen behoorlijke veranderingen tot gevolg. Dit geldt ook voor Garyp. De provinciale weg die nu nog door het dorp gaat wordt een gemeentelijke weg met minder verkeersdruk. Dit biedt kansen om de verkeersveiligheid en de leefbaarheid te vergroten. Voor de betreffende dorpen, zoals Garyp, wordt een herinrichtingsplan van de afgewaardeerde wegen gemaakt. Zo is er voor de Gravinneloane samen met een aantal inwoners en ondernemers uit Garyp in 2011 een Visie gemaakt. In dit bestemmingsplan wordt al grotendeels rekening gehouden met de uitvoering van deze Visie. Het betreft de aanleg van een tweetal zijwegen van de Master Lubwei naar de Gravinneloane en het doortrekken van de Garijper Opvaart (Skipfeart) tot aan de Gravinneloane. Ook het herinrichten van de Gravinneloane is mogelijk met dit bestemmingsplan. In de Visie wordt voorgesteld van de Gravinneloane een dorpsstraat te maken, waarvoor het nodig is dat aan de noordzijde meer bebouwing komt (woningen, kleinschalige bedrijven of een combinatie hiervan). Voor het realiseren van dit onderdeel van de Visie met betrekking tot de

noordkant van de Gravinneleane zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld. De realiseringkansen zijn onder andere afhankelijk van de kavelruil in het gebied.

In het kader van het Duurzaam Veilig-beleid van de gemeente is voor de inrichting van de straten binnen de bebouwde kom als uitgangspunt gehanteerd dat deze wegen zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer met een maximumsnelheid van 30 km per uur. Dit type wegen is bestemd als 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. De doorgaande weg Westerein – Gravinneleane – Easterein heeft de bestemming 'Verkeer 1' vanwege de verkeers-ontsluitende functie.

4. 5. Voorzieningen

Voor wat betreft de bestaande maatschappelijke, sociaal-culturele en sportvoorzieningen, is het beleid erop gericht om voorzieningen zoals de kerk, de school, het dorpshuis te behouden en planologisch ruimte te geven voor ontwikkeling, wanneer dit nodig mocht blijken.

Garyp beschikt over een relatief groot aantal voorzieningen. Dorpshuis It Geahûs en het gereformeerd verenigingsgebouw aan de Greate Buorren, verenigingsgebouw De Jefte van de Hervormde kerk aan het Tsjerkepaed, De Gereformeerde kerk aan de Greate Buorren en de Nederlands Hervormde kerk aan het Sjerkepaed zijn in 2006 gefuseerd tot de Protestantse gemeente Garyp. Beide kerkgebouwen worden door de kerkelijke gemeente gebruikt.

Aan De Tuije is in het voormalige kruisgebouw een praktijkruimte voor fysiotherapie gevestigd. De huisartspraktijk aan de Greate Buorren is gestopt; wel zit hier nog Echobureau Garyp. Een nieuwe huisartspraktijk is tijdelijk gevestigd bij de tennisbaan, achter Feanhústerpaad 1 en 3. De huisarts krijgt een definitieve locatie in de voormalige zuivelfabriek aan de Eendrachtsterweg, zie paragraaf 2.1.

In het gebied tussen de Greate Buorren, Inialoane en Brandsmaloane liggen voetbal- en korfbalvelden, tennisbanen en een openlucht zwembad. De natuurijsbaan ligt ten noorden van Westerein (buiten de plangrens van dit bestemmingsplan).

Aan de Master Lubwei staat de (Protestants-christelijke) basisschool 'De Wrâldpoarte'.

Verspreid over de oudere dorpsbebouwing komen diverse winkels en dienstverlenende instellingen voor.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Inleiding

Naast de relevante beleidskaders dient bij de totstandkoming van het bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de milieuwetgeving op zowel Europees als nationaal niveau. Daarbij zijn de omgevingsaspecten archeologie, ecologie, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï, geurhinder, bodem en openbare nutsvoorzieningen van belang. De genoemde omgevingsaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

5. 2. Archeologische toets

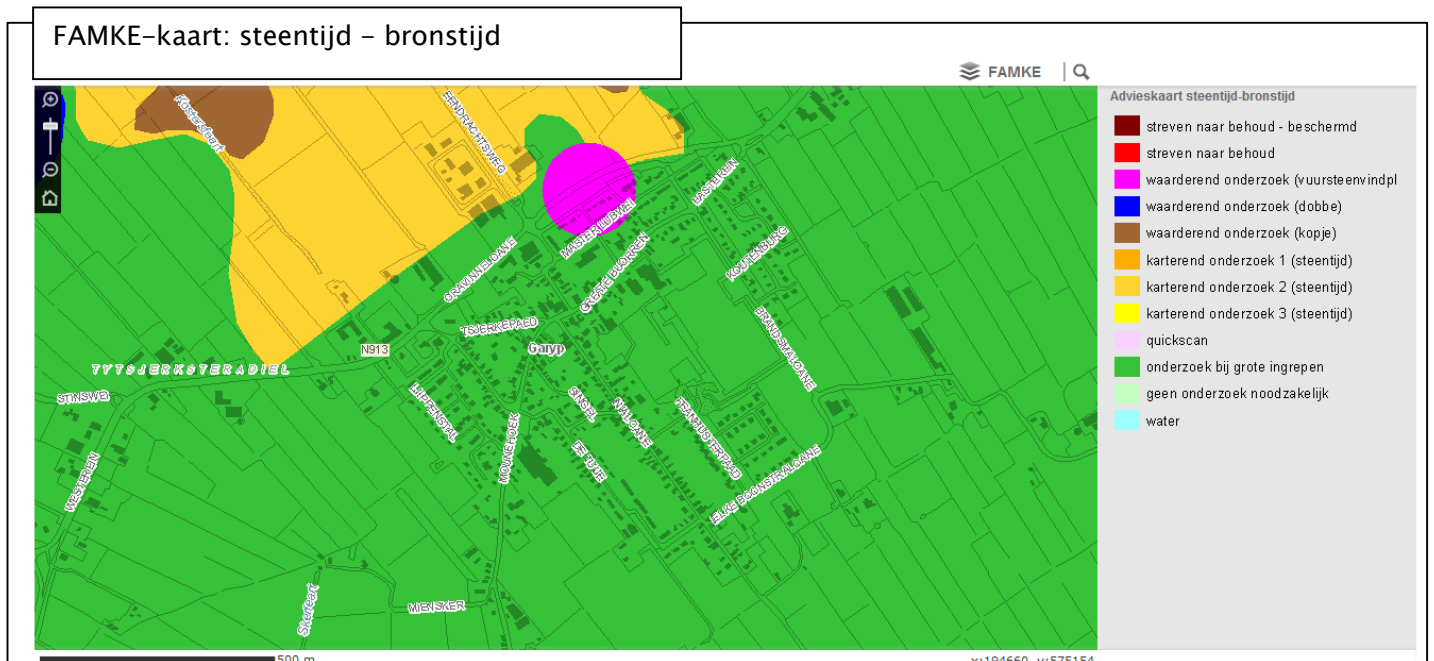
Op grond van het Europese Verdrag van Valletta, dient bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Per 1 september 2007 is dit verdrag geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Door deze wet is (o.a.) de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Gemeenten zijn daardoor op grond van artikel 38a Monumentenwet 1988 verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten. De verplichting is tevens opgenomen in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Het vooronderzoek kan bestaan uit bureau- en/of veldonderzoek. Met bureauonderzoek kan worden volstaan als van een bepaalde locatie voldoende gegevens beschikbaar zijn of indien het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen die hooguit tot een beperkte verstoring van het bodemarchief kunnen leiden.

De provincie Fryslân heeft de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) vastgesteld. De FAMKE-kaart geeft behalve de aanwezige archeologische waarden in Fryslân tevens adviezen hoe om te gaan met het bodemarchief bij (o.a.) bestemmingsplanvorming. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, namelijk één voor de periode van de steentijd – vroege bronstijd, en één voor de periode midden bronstijd – middeleeuwen.

Op de FAMKE advieskaart steentijd – bronstijd is Garyp grotendeels gelegen binnen de ‘groene zone’. Voor deze zone wordt vermoed dat eventuele archeologische resten al dusdanig ernstig zijn verstoord, dat verder onderzoek niet noodzakelijk is. Slechts bij omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare dient een karterend sleuvenonderzoek te worden verricht. Een deel van het bedrijventerrein Eendrachtsweg ligt in een ‘gele zone’. In diepere grondlagen is er een redelijke kans op archeologische resten. Daarom

is het advies om bij ingrepen met een omvang van meer dan 2500 m² een karterend booronderzoek uit te voeren. In de vijver langs de Gravinneloane is een roze stip aangegeven vanwege een vroegere vuursteenplaats. Hier- van is bekend dat deze verstoord is en daarom een lage verwachtingswaar- de heeft.

Omdat dit bestemmingsplan een hoofdzakelijk conserverend karakter heeft, is nader archeologisch onderzoek op grond van deze advieskaart, met uitzondering van de woningbouwlocatie, niet noodzakelijk.



Op de FAMKE advieskaart ijzertijd – middeleeuwen is Garyp gelegen binnen de 'donker gele zone'. Deze zone valt onder de categorie 'karterend on- derzoek 3'. Hiervoor geldt dat bij ingrepen van meer 5000 m² een histo- risch en karterend onderzoek moet worden verricht, waarbij speciale aan- dacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg- middeleeuwse ontginningen. Aangezien het bestemmingsplan een hoofd- zakelijk conserverend karakter heeft, is nader archeologische onderzoek op grond van deze advieskaart niet noodzakelijk, met uitzondering van de woningbouwlocatie. Voor de woningbouwlocatie ten zuiden van de sport- velden worden de onderzoeksresultaten voor de vaststelling van dit be- stemmingsplan toegevoegd worden aan dit plan.

FAMKE-kaart: ijzertijd - middeleeuwen

Adveskaart ijzertijd-middeleeuwen

- bepalen dorpskern
- streven naar behoud - beschermd
- streven naar behoud
- waarderend onderzoek (terpen)
- karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
- karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
- karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
- geen onderzoek noodzakelijk
- water

Scale: 600 m
Coordinates: x:194670 y:575215

5. 3. Ecologische toets

Omdat broedende vogels beschermd worden mogen er in de broedtijd (voor de meeste soorten van 15 maart tot 15 juli) geen nesten verstoord worden. Voor soorten vogels, die hun nest jaarrond bewonen (zoals mus-
sen) zijn mitigerende (verzachtende) maatregelen nodig (zoals het aanbie-
den van alternatieve nestmogelijkheden). Nesten kunnen voorkomen in
bomen, struiken, op de grond, aan de waterkant, maar ook in of aan ge-
bouwen.

19

5. 4. Waterparagraaf

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is het plan voor de wattertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Bij brief van 21 mei 2012 heeft het Wetterskip een ‘voorlopig wateradvies’ gegeven. In dit wateradvies wordt ingegaan op algemene wateraspecten en de ontwikkelingen die in dit plan mogelijk worden gemaakt. De vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen bij de verdere planvorming.

Vervolgens heeft Wetterskip Fryslân op 12 juli 2012 een aanvullend wateradvies gegeven omdat inmiddels het plan voor de woningbouwlocatie concreter was geworden. In dit advies wordt nader ingegaan op de woningbouwlocatie ten zuiden van de sportvelden. Bij de uitwerking van dit woningbouwplan wordt de invulling van de wateronderdelen met het Wetterskip overlegd.

Beide wateradviezen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5. 5. Luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer mag de gemeente slechts een bestemmingsplan vaststellen dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit als wordt voldaan aan één (of een combinatie van) de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Deze luchtkwaliteitstoets richt zich met name op de zwevende deeltjes (fijnstof (PM₁₀)) en stikstofdioxide (NO₂).

Voor dit bestemmingsplan is een onderzoek verricht of wordt voldaan aan de vereisten ten aanzien van de luchtkwaliteit (bijlage 3). De resultaten kunnen als volgt worden samengevat. In de voor het bestemmingsplan meest ongunstige toetsingspunten ontstaan geen consequenties met betrekking tot de Wet Luchtkwaliteit. Er vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden NO₂ en PM₁₀. Met dit onderzoek is aannemelijk ge-

maakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.

5. 6. Geluid

Bij de planontwikkeling, met name waar het gaat om geluidsgevoelige functies, is het van belang vooraf akoestische prognoses te geven. Daarop gebaseerde maatregelen moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is in december

Grenswaardecontour	Wegvak	Intensiteit mvt/etmaal	Afstand hart weg
48 dB	Rondweg Garyp	7886	109 m
48 dB	Easterein 60 km	1870	36 m
48 dB	Gravinneloane 50km	880/850	18 m
48 dB	Westerein 60 km	2990	48 m
48 dB	Boonstraloane 60 km	540	17 m
48 dB	Inialoane 60 km	230	10 m
48 dB	Mounehoeck 60 km	360	13 m

2011 onderzoek gedaan naar de ligging van de belangrijke grenscontouren met betrekking tot wegverkeerslawaaï voor de zoneplichtige wegen (bijlage 3). De resultaten van het onderzoek zijn in onderstaande tabel samengevat.

Tabel 1: Gemiddelde afstanden voorkeursgrenswaardecontour

Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd. Voor wat betreft de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen, vallen verschillende gebieden binnen de voorkeursgrenswaarde. In deze gebieden zijn de bouwvlakken zodanig op de bestaande situatie vastgelegd, dat geen toename van nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder op kan treden. Daarnaast worden in het plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de contouren van de voorkeursgrenswaarden mogelijk gemaakt.

Tenslotte zijn de woonstraten in het plangebied als 30-km-gebied ingericht, waardoor zonering krachtens de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Dit geldt ook voor het gebied waar de uitbreiding van Garyp wordt gerealiseerd.

5. 7. Geurhinder

In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven die nog actief zijn. Een aantal bestaande woningen ligt in de stankcirkel van de omliggende agrarische bedrijven. In de milieuvergunning van deze bedrijven is rekening gehouden met de in de omgeving voorkomende geur-gevoelige functies. De ontwikkeling van de vervolgfase van de woningbouw ligt op geruime afstand van de agrarische bedrijven, zodat deze ontwikkeling de uitbreidingsmogelijkheden van de agrariërs niet beperkt.

5. 8. Bodem

Voor het grootste deel van het bestemmingsplan is vanwege het conserverende karakter geen bodemonderzoek nodig. Voor het mogelijk maken van een woonzorgfaciliteiten in de voormalige zuivelfabriek en het bouwen van woningen ten zuiden van de sportvelden is bodemonderzoek wel noodzakelijk.

Voormalige zuivelfabriek, Eendrachtsweg 9

De conclusie van het uitgevoerde 'Bodemonderzoek locatie Eendrachtsweg 9 te Garyp' is: dat de chemische kwaliteit van de grond op de locatie Eendrachtsweg 9 te Garyp in voldoende mate is onderzocht. Ter plaatse van deellocatie A is een niet ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig met minerale olie. Op het overige terrein zijn voornamelijk licht verhoogde gehalten aan diverse parameters aangetroffen, welke te relateren zijn aan het jarenlange bedrijfsmatige gebruik van de locatie en de bijmenging van puin.

Op basis van de analyseresultaten uit het bovengenoemde rapport bestaat, behalve deellocatie A, er geen aanleiding voor nader bodemonderzoek en er bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de locatie. Tevens is gebleken, dat de eindsituatie in voldoende mate is vastgesteld en dat de bedrijfsmatige activiteiten van appendagefabriek De Haan geen (extra) verontreinigingen hebben veroorzaakt.

Indien ter plaatse van deellocatie A graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dient voorafgaand een plan van aanpak te worden opgesteld welke goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag, gemeente Tytsjerksteradiel.

Woningbouwlocatie

De conclusie van het ‘Verkenkend bodemonderzoek ter plaatse van twee percelen aan de Brandsmaloane en Ielke Boonstraloane in Garyp’ is dat:

Op basis van de licht verhoogd gemeten gehalten en concentraties dient voor de locatie waar de oudejaarsvuren zijn gehouden de hypothese, een verdachte locatie, te worden aangenomen. De hypothese, een onverdachte locatie, dient voor het overige terrein op basis van de licht verhoogd gemeten gehalten in de bovengrond en de licht verhoogd gemeten concentraties in het grondwater formeel gezien te worden verworpen. De gemeten gehalten en concentraties ter plaatse van beide deellocatie zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde en streefwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

5. 9. Externe veiligheid

De externe veiligheid is gericht op de beheersbaarheid van de risico’s voor de omgeving van bedrijfsmatige activiteiten en het gebruik van transportinfrastructuur voor de directe omgeving. De mate van aanvaardbaarheid van de risico’s wordt bepaald aan de hand van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Deze twee componenten vormen dan ook de basis van het huidige risicobeleid. Voor dit bestemmingsplan spelen er geen noemenswaardige risico’s die nader onderzocht moeten worden.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen, zoals die in dit bestemmingsplan van toepassing zijn. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de planregels en op een digitale en analoge verbeelding. De analoge verbeelding en de planregels vormen één geheel en zijn niet afzonderlijk leesbaar. Het handboek versie 2.1 van de gemeente Tytsjerksteradiel vormt het uitgangspunt bij de systematiek van het bestemmingsplan.

Dit handboek is gebaseerd op de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard, welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is per 1 januari 2010 verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Voorts houdt het bestemmingsplan rekening met de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te geven over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstellingen. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro verplicht. De digitale versie van een plan is leidend ingeval van verschil tussen digitale en analoge versie.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving.

Per bestemming wordt uitgewerkt voor welke doelen of functies de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouw- en gebruiksregels en regels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen. In de bouwregels zijn, gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties, eisen gesteld aan de hoogte, aard, situering, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

Bij een aantal bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van bepaalde bouwregels.

Bij sommige bestemmingen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het uitvoeren van werken of werkzaamheden, bijvoorbeeld het dempen van waterlopen, het verwijderen van houtsingels of dykswâlen.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik dat in strijd is met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Tenslotte bevatten de meeste bestemmingen regels om het bestemmingsplan te wijzigen. Die wijzigingen kunnen betrekking hebben op een functiewijziging en/of op het veranderen van bouw- en/of gebruiksregels.

6. 2. Bestemmingen

-- Agrarisch – Cultuurgrond --

Deze bestemming is toegekend aan gronden met een agrarische functie of een gebruik ten behoeve van het wonen (weiland, moestuin, erf, e.d.). Het beleid is erop gericht om de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de betreffende gronden zoveel mogelijk in stand te houden.

Deze doelstelling is juridisch verankerd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Dit houdt in dat in bepaalde situaties een vergunning aangevraagd dient te worden voor activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Te denken valt aan activiteiten zoals het aanplanten van bomen, het verharren van het perceel of het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden. Om welke activiteiten het exact gaat, wordt verwezen naar de aanlegregels die onder de bestemming '*Agrarisch – Cultuurgrond*' zijn opgenomen.

-- Bedrijf –2 --

In het algemeen zijn binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' diverse typen bedrijfsdoeleinden te onderscheiden. In de regels behorende bij deze bestemming wordt verwezen naar de bedrijvenlijst, welke is gebaseerd op de 'Basiszoneringslijst' van de VNG (bijlage 1 van de regels). In deze VNG-lijst is (per bedrijfstype) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting.

Er worden in de VNG-lijst zes milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot en met 6: Onder categorie 1 vallen bedrijven die toelaatbaar worden geacht tussen woonbebouwing en onder categorie 6 (als andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen, die op aanzienlijke afstand (1000-1500 meter) vanaf woonbebouwing gerealiseerd moeten worden. De diverse bedrijfsbestemmingen corresponderen met de maximaal toegelaten milieucategorie volgens de VNG-lijst. De bestemming 'Bedrijf – 2' staat bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 toe. De afstanden, die in de feitelijke situatie ten opzichte van gevoelige bebouwing in acht genomen kunnen worden, zijn daarbij maatgevend geweest voor het leggen van de onderscheiden bedrijfsbestemmingen.

Bestaande bedrijven die vallen binnen een hogere milieucategorie, krijgen op hun vestigingsplaats een aanduiding, op grond waarvan dat bedrijf binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' toch is toegestaan. In dit bestemmingsplan gaat het om Bakkerij Van der Zee aan de Mounehoek met de specifieke bedrijfsaanduiding 'Broodfabriek'. Dit is een 'milieucategorie 3-bedrijf'. Omdat het gaat om een bestaand bedrijf kan deze op kortere afstand van woningen bestaan. Een nieuwe bedrijf met milieucategorie 3 of hoger kan zich hier niet vestigen.

-- Bedrijf - Nutsbedrijf, nutsvoorziening --

De in het plangebied voorkomende openbare nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en gemalen, en dergelijke zijn als zodanig bestemd. Het gaat hier om gebouwtjes die een grotere inhoud hebben dan 45m³ en een bouwhoogte van meer dan 3,00 meter. De bedrijfsgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Door middel van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven welke afmetingen de gebouwen mogen hebben.

-- Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen --

Het tankstation Firezone aan de Gravinneloane is bestemd als 'Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen'. Hier mogen motorbrandstoffen (benzine en diesel) worden verkocht.

-- Bos --

De grotere bospercelen, bij bedrijventerrein Eendrachtsweg hebben de bestemming 'Bos' gekregen. Binnen deze bestemming moet rekening worden gehouden met de landschappelijke, de ecologische en de recreatieve waarden van de bospercelen. Bebouwing is niet mogelijk.

--Detailhandel - 3--

Deze bestemming is van toepassing op de percelen: Inialoane 34, gecombineerd met Singel 26, waar de 'pianowinkel' is gevestigd, Greate Buorren 38 (supermarkt) en 32 (winkel in dier- en tuinbenodigdheden) en Lytse Buorren 3-5. De bedrijfswoning is bij deze bestemming inbegrepen.

-- Gemengd - 1 --

De bestemming 'Gemengd - 1' is van toepassing op het perceel Greate Buorren 13b waar een kantoor is gevestigd.

-- *Gemengd - 3* --

De bestemming 'Gemengd - 3' heeft betrekking op de voormalige zuivelfabriek, Eendrachtsweg 6, met woonzorgfaciliteiten en mogelijk kinderdagverblijf, kantoorruimte en dienstverlenende bedrijven passend binnen een woonomgeving.

-- *Groen - Groenvoorzieningen* --

Deze bestemming heeft betrekking op de grotere groengebieden en waterpartijen in het plangebied, die een structuurbepalend en beeldbepalend element vormen. De bestemming heeft eveneens betrekking op het buurt- en wijkgroen in de bestaande woongebieden. Ook bermen en groenstroken langs de in het plangebied voorkomende wegen en waterlopen zijn onder deze bestemming gebracht. De bestemming beoogt handhaving van de structurele groen- en waterfunctie.

-- *Horeca-2* --

De horecabedrijven binnen het plangebied zijn onder een afzonderlijke bestemming gebracht. Ten aanzien van de aard van de horecabedrijven wordt doorgaans onderscheid gemaakt in vier categorieën. De bestemming Horeca-2 heeft betrekking op horecabedrijven uit de categorieën 1 en 2. Het betreft hier de Uniabar, Inialoane 4 en De Beuk, Greate Buorren 64. De bestemmingsregeling is afgestemd op de bestaande situatie.

De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Door middel van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven welke afmetingen de gebouwen mogen hebben. Voor bedrijfswoning geldt een aparte regeling.

-- *Maatschappelijk - Begraafplaats* --

De bestemming '*Maatschappelijk - Begraafplaats*' heeft betrekking op de begraafplaats rondom de kerk tussen het Tsjerkepaed en de Gravinneloane.

-- *Maatschappelijk - Medisch* --

De sociaal-medische voorzieningen, zoals fysiopraktijk aan De Tuije en de paardenkliniek aan de Easterein zijn voorzien van de bestemming '*Maatschappelijk - Medisch*'.

-- *Maatschappelijk – Onderwijs* --

Deze bestemming heeft betrekking op de basisschool aan de Master Lubwei.

-- *Maatschappelijk – Religie* --

De beide kerken in Garyp hebben de bestemming 'Maatschappelijk – Religie' gekregen.

-- *Maatschappelijk – Sociaal-/cultureel* --

Het dorpshuis It Geahûs en het verenigingsgebouw van de kerk, De Jefte, zijn bestemd als 'Maatschappelijk – Sociaal-/cultureel'.

-- *Sport – 1* --

De bestemming 'Sport – 1' is toegekend aan de sportvelden in het dorp en de daarbij behorende accommodaties.

-- *Tuin* --

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin' opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit trouwens aan op de gegroeide praktijk. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden. Ook de erfafscheidingen zijn hier lager: 1 meter maximaal, en voor het overige 2 meter.

-- *Verkeer – 1* --

Binnen deze bestemming staat de ontsluitingsfunctie voorop. Wegen en kruispunten met een belangrijke doorgaande en/of lokaal ontsluitende verkeersfunctie, zijn onder deze bestemming gebracht. Het gaat hier om de Gravinneleane.

Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) en dergelijke is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit vergunningsvrije en lichtbouwvergunningsplichtige bouwwerken zonder bouwvergunning worden gerealiseerd.

Voor de wegen met een doorgaande functie is een dwarsprofiel opgenomen. In dat verband is van belang dat het inrichten van het bestemmings-

vlak in afwijking van het op de kaart aangegeven dwarsprofiel, niet is toegestaan.

-- *Verkeer – Verblijf* --

De op de plankaart voor ‘*Verkeer – Verblijf*’ aangewezen gronden betreffen met name de openbare straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Klein snippergroen (bermen), pleintjes, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Binnen deze bestemming is eveneens de mogelijkheid geboden voor terrassen en de bouw van straatmeubilair. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving, en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.

--Water--

De bestemming ‘Water’ heeft betrekking op het aan te leggen water als compensatie van de toename aan verhard oppervlak door de aan te leggen woningen van de woningbouwlocatie ten zuiden van de sportvelden, grenzend aan de Ielke Boonstraloane en Skeepaad. Ook is dit water een belangrijk ruimtelijk element van de nieuwbouwlocatie.

-- *Wonen* --

Hieronder wordt in een schema aangegeven, welke woonbestemmingen in de gehele gemeente voorkomen. De vetgedrukte woondoeleinden komen in het onderhavige plangebied Garyp voor. Het betreffen hier woonbestemmingen die zijn geënt op voorkomende bestaande woningtypen.

Voor de bestaande woningen zijn, afhankelijk van het woningtype, verschillende bestemmingen ‘Wonen’ gebruikt. Onderscheid is gemaakt in ⁶⁾:

Max. goot-/nokhoogte:	Vrijstaande Woningen	Twee-onder-één-kap	Rijtjes/meer dan 2 aaneen gebouwd	Bouwstrook
4,0 – 9,0	W-A1	W-B1	W-C1	W-D1
4,0 – 12,0	W-A2	W-B2	W-C2	W-D2
8,0 – 12,0	W-A3	W-B3	W-C3	W-D3
4,0 – 4,0	W-A4	W-B4	W-C4	--
8,0 – 8,0	W-A5	W-B5	W-C5	--

6) Bij deze indeling verwijst de letter naar het woningtype, het cijfer verwijst naar de indeling in hoogten.

12,0 – 12,0	W-A6	W-B6	W-C6	--
4,0 – 15,0	W-A7	--	--	--

Bij de bestemmingen **W-A1**, **W-A2** en **W-A3** gaat het om vrijstaande woningen, waarbij het onderscheid wordt gemaakt in de afmetingen van de woningtypen. **W-A7** heeft specifiek betrekking op boerderijtypen.

De twee-onder-één-kap-woningen hebben de bestemming **W-B1**, **W-B2** en **W-B3**. Voor de rijenwoningen is de bestemming **W-C1**, **W-C3** van toepassing en voor de te ontwikkelen bouwstroken gaat het om **W-D3** in dit bestemmingsplan.

De analoge verbeelding (plankaart) vermeldt bouwvlakken, primair afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen daarvoor aangegeven ruimte op de plankaart.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten (zie bijlage 2 van de planregels).

Binnen de bestemmingen is een bepaalde mate van flexibiliteit mogelijk. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de bestemming te wijzigen in een andere bestemming (uit dezelfde lettercategorie). Ook kunnen onder bepaalde voorwaarden wijzigingen worden uitgevoerd die betrekking hebben op de ligging en de omvang van een bouwvlak.

Voor de voormalige boerderijen (**W – A7**) gelden ruimere mogelijkheden tot bestemmingswijziging. Die mogelijkheden sluiten aan op de wijzigingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven.

--Wonen – Woongebouw--

De drie woningen in het voormalige schoolgebouw aan de Master Lubwei hebben de bestemming 'Wonen – Woongebouw'.

6. 3. Dubbelbestemming

-- Leiding - Riool --

Nabij de Gravinneloane loopt een belangrijke rioolpersleiding. Deze leidingen heeft een belemmeringenstrook van enkele meters ter weerszijden van het hart van de leiding. In de belemmeringenstrook zijn bouwactiviteiten en bepaalde grondbewerkingen niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag, gehoord de leidingbeheerder, vergunning heeft verleend.

6. 4. Algemene regels

-- Anti-dubbeltelregel --

Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

-- Algemene bouwregels --

In de algemene bouwregels wordt een relatie gelegd met de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria. Ook de regel dat een als 'karakteristiek' aangeduid gebouw niet zonder vergunning mag worden gesloopt is hier opgenomen.

-- Algemene gebruiksregels --

In de algemene gebruiksregels wordt een voor (vrijwel) alle bestemmingen geldende nadere uitwerking van de op grond van de Wro geldende algemene gebruiksregel gegeven. Het gaat om een verbod om gronden te gebruiken voor het storten van puin en afvalstoffen, het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken als seksinrichting. Daarnaast gaat het om een verbod om gronden te gebruiken als opslag van schroot, afbraak- en bouw materiaal, de stalling en opslag van niet meer in gebruik zijnde voer-, vaar- en vliegtuigen. Tenslotte wordt in deze regels het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen uitgesloten, tenzij anders bepaald.

-- Algemene aanduidingsregels --

Binnen de algemene aanduidingsregels zijn een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen gelden voor een gebied waarin meer-

dere bestemmingen zijn opgenomen. In onderhavig plan gaat het om vier verschillende ‘wro-zones – wijzigingsgebieden’

-- Algemene wijzigingsregels --

De meeste wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen binnen de specifieke bestemmingsregels. Wijzigingsbevoegdheden naar dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die vaak moeten gelden voor grotere gebieden en/of langgerekte zones en daardoor op meerdere bestemmingen betrekking hebben, worden in deze algemene wijzigingsregel ondergebracht.

-- Erfbebouwingsregeling --

Binnen de diverse bestemmingen wordt, voorzover in het betreffende bestemmingsvlak met een bouwvlak wordt gewerkt, onderscheid gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het bouwvlak. Een dergelijke bebouwingsregeling geldt ook voor de woonbestemmingen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en wel tot 100%. Hieraan zijn voorwaarden verbonden ten aanzien van de goot- en bouwhoogte. Ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Deze bouwmogelijkheden verschillen per woningtype.

Zowel binnen als buiten het bouwvlak worden in de diverse woonbestemmingen qua bouwhoogte verschillende regimes gehanteerd. Binnen het bouwvlak komt dit er op neer, dat alleen binnen een afstand van drie meter, gerekend vanuit de voorbouwgrens, een maximale goothoogte wordt voorgeschreven. Daarachter geldt alleen een maximale bouwhoogte, die overigens binnen het bouwvlak uniform is. Buiten het bouwvlak wordt een maximale goothoogte van niet-vrijstaanden gebouwen voorgeschreven:

- binnen een afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorbouwgrens;
- binnen een afstand van 2 meter vanuit de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw buiten het bouwvlak bedraagt in alle gevallen 3 resp. 6 meter. De maximaal toegelaten bouwhoogte is binnen alle woondoeleindenbestemmingen binnen en buiten het bouwvlak gelijk.

-- Wijzigingsbepalingen --

Het bestemmingsplan bevat in een aantal gevallen een mogelijkheid tot binnenplanse wijziging (het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro voor het college van Burgemeester en Wethouders, binnen door de raad vastgestelde regels).

Het betreft hier een aantal bepalingen die functie- en bouwwijzigingen mogelijk maken, binnen de randvoorwaarden die de gemeenteraad daarvoor vaststelt. Daarmee kan ingespeeld worden op thans nog niet voorziene ontwikkelingen.

-- Regeling karakteristieke bebouwing --

Een aantal panden in het plangebied is als karakteristiek aan te merken. Op de plankaart hebben deze panden een aanduiding gekregen. Monumenten zijn niet onder deze aanduiding gebracht; deze worden reeds afdoende op grond van de Monumentenwet beschermd.

Uitgangspunt is dat de ruimtelijke waarden van de karakteristieke panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden.

In de planologische regeling betekent dit dat het slopen van deze panden niet is toegestaan, tenzij na vergunning van de gemeente.

De aanduiding 'Karakteristiek' betekent niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard, wél dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zoveel mogelijk intact blijven.

In verband met de flexibiliteit in regelgeving, is voor panden waarvan de karakteristieke waarden niet meer zijn te handhaven, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het mogelijk is de aanduiding 'Karakteristiek' te verwijderen. Ook een omgekeerde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, met name voor die situaties waarbij oorspronkelijke waarden worden teruggebracht, bijvoorbeeld door de uitvoering van verbeteringsplannen.

-- Overige regels --

In de specifieke bestemmingsregels zijn tientallen wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar een andere bestemming. Die andere bestemmingen zijn niet altijd geregeld in dit bestemmingsplan. Daarom is aan het bestemmingsplan een bijlage gevoegd met de planregels van bestemmingen die niet in de huidige situatie voorkomen maar wel in de wijzigingsbevoegdheden genoemd worden.

6. 5. Overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen ten aanzien van bouwwerken en gebruik. De formulering is overgenomen uit de standaardbepaling van het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens is een slotregel opgenomen welke conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 is geformuleerd.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de economische uitvoerbaarheid is de regeling ten aanzien van de grondexploitatie van belang.

7. 1. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is voor wat betreft het bestemmingsplan in het bijzonder van belang voor nieuwe activiteiten. Alhoewel het plan een hoofdzakelijk conserverend karakter heeft, is bij recht een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen ter realisatie van 14 woningen. Uit de berekende exploitatieopzet blijkt dat het woningbouwplan economisch uitvoerbaar is. De exploitatieopzet is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

7. 2. Exploitatieplan

De gemeente dient een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Dit betreft bouwplannen die voorzien in de bouw of uitbreiding van woningen en andere gebouwen, de verbouw van gebouwen ten behoeve van nieuwe gebruiksdoeleinden en de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m². Het exploitatieplan is gericht op het verhaal van de kosten ten aanzien van de grondexploitatie. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan slechts worden afgezien indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is voor de woningbouwlocatie niet nodig omdat de gemeente grondeigenaar is.

7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied heeft merendeels betrekking op een regeling voor een bestaand dorpsgebied. Er is een conserverende regeling opgenomen, afgestemd op bestaand gebruik. Wel is de regeling zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, vernieuwd. Tegelijkertijd wordt met dit bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan heeft overleg plaats gevonden met betrokken maatschappelijke organisaties, rijk, provincie, waterschap en de bevolking. De resultaten daarvan zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van deze toelichting.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 14 juni tot 26 juli 2012. Daarnaast hebben we de, voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde, overleginstanties Provinsje Fryslân, Wetterskip Fryslân en Vitens gevraagd te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn één mondelinge en vijf schriftelijke reacties op het voorontwerp ingediend.

8.2 Overlegreacties

I. Mondelinge reactie

A. De heer DJ. van D. te Garyp

Het perceel Greate Buorren 33 heeft de bestemming Wa1 (vrijstaande woning). Inspreker wil de woning splitsen in twee woningen.

Commentaar

In de bestemming 'Wa1' zit geen wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen naar een 'Wb1' (tweeondereenkapwoning). Los daarvan is het theoretisch mogelijk om nu bij dit nieuwe bestemmingsplan voor dit perceel een andere bestemming op te nemen. Voor het wijzigen van een bestemming moet de afweging gemaakt worden of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan o.a. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het gaat hier om een karakteristieke vrijstaande woning. Het is niet voor niets dat deze woning in het bestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek' heeft met een beschermende regeling om de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand te houden. De woning is qua gevelinvulling (ramen en voordeur) ontworpen als zijnde een vrijstaande woning en niet een tweeondereenkap. Dit zou ook afbreuk doen aan het huidige straat- en bebouwingsbeeld. Het plan van de heer Van Dam is om het achterste deel van de woning en het aangebouwde bijgebouw als tweede woning te gaan gebruiken. Wij begrijpen de wens vanwege de gezinssituatie maar vinden dit ruimtelijk en functioneel niet een gewenste woonsituatie. Ook al ligt de 'tweede woning' minder in het zicht vanaf de straat, het doet afbreuk aan het voorste deel van de karakteristieke woning. Daarnaast is

het qua woonsituatie ongewenst dat het achterste deel en een bijgebouw als zelfstandige woning worden bestemd.

II. Schriftelijke reacties

A. Wetterskip Fryslân

Nu de plannen voor de uitbreiding van Garyp concreter zijn geworden heeft het Wetterskip een 'definitief wateradvies' gegeven. Het toenemend verhard oppervlak en het dempen van watergangen wordt meer dan voldoende gecompenseerd bij de aanleg van het uitbreidingsplan. Het Wetterskip vraagt rekening te houden met onderhoud en voldoende profiel van schouwsloten en het aanvragen van benodigde vergunningen.

Commentaar

Wij hebben kennis genomen van het advies. Bij de uitwerking van het uitbreidingsplan zullen we contact opnemen met het Wetterskip om tot een goede invulling te komen. Uiteraard worden de benodigde vergunningen aangevraagd.

B. Provinsje Fryslân

Opmerking categorie 1: strijd met provinciale verordening:

Provincie geeft ten aanzien van de dorpsuitbreiding aan dat zij kunnen instemmen met de realisering van achttien woningen. De overige vijf woningen kunnen met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor deze uitbreidingslocatie moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Overige opmerkingen:

De tekst van artikel 22.3 (omgevingsvergunning) ontbreekt.

Commentaar

Wij passen het bestemmingsplan hierop aan en zullen het archeologisch onderzoek laten uitvoeren en toevoegen aan het ontwerpbestemmingsplan.

C. Dorpsbelang Garyp

Dorpsbelang ziet verschillende thema's uit dorpsvisie terug in het bestemmingsplan en bedankt daarvoor. Gevraagd wordt het perceel Greate Buorren 16, net zoals de voormalige melkfabriek, te bestemmen als 'Gemengd 3'. Ook vraagt Dorpsbelang naar informatie over uitbreiding van bedrijven-

terrein. Daarnaast worden enkele actualiseringpunten voor de toelichting meegegeven.

Commentaar

Voor de Greate Buorren 16 is inmiddels al een sloopvergunning verleend. Het is dan ook te verwachten dat op dit perceel nieuwe bebouwing komt. De planontwikkeling is echter nog te prematuur om een nieuwe passende bestemming op te nemen. Gaandeweg zal er meer duidelijkheid komen over de situering van het gebouw voor het bepalen van het bouwvlak en het geven van een geschikte bestemming voor de functies die er in komen.

Ook zal bekeken moeten worden hoe het gebouw en de functies passend te maken zijn bij de bestaande omgeving. Aandachtspunten zijn bijvoorbeeld de inpassing van een kinderdagverblijf in een woonomgeving waarvoor een algemene afstandsnorm van 30 meter wordt geadviseerd. Ook het typerende straatbeeld van de oude dorpsweg Greate Buorren en de naastgelegen karakteristieke woning vragen om extra zorgvuldigheid.

Kortom, in plaats van het opnemen van een nieuwe bestemming zullen wij een wijzigingsbevoegdheid toevoegen aan dit perceel waarmee de huidige woonfunctie gewijzigd kan worden in de bestemming 'Gemengd 3'. Aan deze bestemming zal ook de functie 'kantoren' toegevoegd worden.

Het bestemmingsplan regelt geen uitbreiding van het bestaande bedrijven-terrein Eendrachtsweg of de realisering van een nieuw bedrijventerrein. Wel wordt er in de toelichting van het bestemmingsplan het project Kansen in Kernen genoemd. Bij de komst van de rondweg van Garyp zal de Gravinneloane een ander karakter krijgen. Het idee is om hier meer een dorpsstraat van te maken door aan de noordzijde van de Gravinneloane meer lintbebouwing te realiseren. Namelijk woningen en/of kleinschalige bedrijven direct aan de Gravinneloane. Dit plan zal nog verder uitgewerkt moeten worden en daarvoor zal terzijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Dit geldt ook voor het nieuwe bedrijventerrein ten noorden van Garyp, nabij de te realiseren Centrale As.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zullen de actualiseringspunten meegenomen worden.

D. Protestantse Gemeente Garyp

Inspreker vraagt de begrenzing van de begraafplaats aan te passen zodat het woonperceel Tsjerkepaed 14 met drie meter perceelsdiepte wordt vergroot.

Commentaar

Bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

E. Buorren Ûnreplik Guod

Inspreker ontwikkelt plannen voor de locatie Greate Buorren 16 en vraagt deze locatie te bestemmen als 'Gemengd – 3' vanwege het realiseren van een kantoor, mogelijk de komst van Keam (peuterspeelzaal), de huisarts en een aantal appartementen. Het definitieve programma van het nieuw te realiseren pand is bekend in september 2012.

Commentaar

Voor de Greate Buorren 16 is inmiddels al een sloopvergunning verleend. Het is dan ook te verwachten dat op dit perceel nieuwe bebouwing komt. De planontwikkeling is echter nog te prematuur om een nieuwe passende bestemming op te nemen. Gaandeweg zal er meer duidelijkheid komen over de situering van het gebouw voor het bepalen van het bouwvlak en het geven van een geschikte bestemming voor de functies die er in komen.

Ook zal bekeken moeten worden hoe het gebouw en de functies passend te maken zijn bij de bestaande omgeving. Aandachtspunten zijn bijvoorbeeld de inpassing van een kinderdagverblijf in een woonomgeving waarvoor een algemene afstandsnorm van 30 meter wordt geadviseerd. Ook het typeren – de straatbeeld van de oude dorpsweg Greate Buorren en de naastgelegen karakteristieke woning vragen om extra zorgvuldigheid.

Kortom, in plaats van het opnemen van een nieuwe bestemming zullen wij een wijzigingsbevoegdheid toevoegen aan dit perceel waarmee de huidige woonfunctie gewijzigd kan worden in de bestemming 'Gemengd 3'. Aan deze bestemming zal ook de functie 'kantoren' toegevoegd worden.

===