

Toelichting

**Wijzigingsplan Garyp 2013, Skeanpaad en Sanhichte
(aanpassing bouwvlakken)**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Garyp 2013 is rekening gehouden met het plan om het dorp uit te breiden. Het gaat om een plan van maximaal drieëntwintig woningen ten zuiden van de sportvelden, grenzend aan de Ielke Boonstraloane en Skeepaad. Dit is de afronding van de laatste dorpsuitbreiding van Garyp.

De 1e fase van het plan bestaat uit maximaal veertien woningen en is met bouwstroken direct bestemd. De 2e fase bestaat uit maximaal negen woningen en is via een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op fase 1. Inmiddels is gebleken dat het stedenbouwkundig plan iets afwijkt van de opgenomen bouwstroken. Dit wijzigingsplan voorziet in een aanpassing hiervan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Garyp en is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt het plan nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige, gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het bestemmingsplan Garyp 2013 heeft merendeels betrekking op het bestaande dorpsgebied. Het accent ligt op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de aanwezige structuur. De huidige situatie wordt als volgt beschreven:

"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 behoeft patronen, 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."

2.2 Toekomstige situatie

In het bestemmingsplan Garyp 2013 is rekening gehouden met het plan om het het dorp uit te breiden met maximaal drieëntwintig woningen ten zuiden van de sportvelden, grenzend aan de Ielke Boonstraloane en Skeanpaad. Dit is de afronding van de laatste dorpsuitbreiding van Garyp. Het uitgangspunt is dat deze woningen binnen de bestemmingsplanperiode van tien jaar (vanaf 2013) gebouwd kunnen worden. De bedoeling is om een mix van vrijstaande en twee onder een kapwoningen te realiseren. Indien de komende jaren blijkt dat er ook behoefte is aan rijwoningen, dan is dat mogelijk omdat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met enige flexibiliteit. De 1e fase bestaat uit maximaal veertien woningen en is met bouwstroken inbestemd. De 2e fase bestaat uit maximaal negen woningen en kan met een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Bij de gronduitgifte wordt rekening gehouden met een project goedkope koopwoningen.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

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 3e doel van de SVIR, de kwaliteit voor de leefomgeving, is een belangrijk onderdeel van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is vastgelegd in het Streekplan 2007. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevings-verordening Romte 2014 (geconsolideerde versie d.d. 4 maart 2015). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten, indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervan kan worden afgeweken ingeval een woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat of, als het project is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, het niet meer dan 11 woningen bevat. In de toelichting van het plan moet zijn gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.3.3 Bestemmingsplan Garyp 2013

Het ruimtelijk beleid voor het plangebied en omgeving is neergelegd in het bestemmingsplan "Garyp 2013". 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.

De uitbreiding aan de oostkant van Garyp is in het bestemmingsplan deels direct bestemd en deels via een wijzigingsbevoegdheid.

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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.

Voor de woningbouwlocatie ten zuiden van de sportvelden is nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen archeologisch waardevolle elementen aangetroffen. Het onderzoeksresultaat is als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.2 Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde diersoorten en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn.

De wijziging die dit plan beoogt is in ruimtelijke zin minimaal. Voor vier bouwvlakken wordt de grens iets opgeschoven. Er kan vanuit worden gegaan dat er geen belangrijke gevolgen zijn te verwachten zoals bedoeld in de Flora- en faunawet.

4.3 Water

In het kader van het bestemmingsplan Garyp 2013 heeft Wetterskip Fryslân een Wateradvies uitgebracht (zie bijlage 2). Over de dorpsuitbreiding is het volgende opgenomen.

Aan de zuidoostkant van Garyp voorziet het bestemmingsplan in een dorpsuitbreiding van 18 tot 20 woningen. Het plangebied grenst aan de Brandsmaloane, Ielke Boonstraloane en het Skeanpaad. Hoe de dorpsuitbreiding eruit gaat zien is nog niet bekend.

Toename verhard oppervlak

In de bestaande situatie, waarin het terrein onverhard is, wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. In de toekomstige situatie wordt een deel van het plangebied verhard. Bij een toename van verhard oppervlak wordt neerslag versneld afgevoerd. Om ervoor te zorgen dat de versnelde afvoer in de toekomst niet tot overlast leidt, hanteert Wetterskip Fryslân het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van de compensatie zijn voor de initiatiefnemer van het plan. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied. Het dempen van watergangen moet voor 100% worden gecompenseerd.

U geeft aan dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 3400m². Ter compensatie moet 340m² aan nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door de watergangen rond het plangebied te verbreden. Op dit moment is nog niet bekend hoe de uitbreiding eruit gaat zien en hoe het plangebied verkaveld wordt. Wij verzoeken de gemeente Tytsjerksteradiel om bij het verder uitwerken van het plan contact op te nemen met mevrouw M. Thannhauser van Wetterskip Fryslân. In overleg kan dan worden gekeken waar de compensatie voor dit plangebied gerealiseerd kan worden.

Schouwwatergang

Rond de uitbreidingslocatie liggen verschillende schouwwatergangen. Het onderhoud van de schouwwatergangen in en rond het plangebied moet gewaarborgd zijn. Realisatie van het plan mag er niet toe leiden dat de schouwwatergangen onbereikbaar worden voor onderhoud. De aanliggende eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan de schouwwatergang. In geval van dit bouwplan worden verschillende particulieren verantwoordelijk voor het onderhoud van de sloor grenzend aan hun perceel. Hiermee moet rekening worden gehouden bij het opstellen van het verkavelingsplan en de inrichting van de erven. De schouwwatergangen staan met een roze gestippelde lijn aangegeven op de kaart in de bijlage.

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur dient vaak het grondwater te worden verlaagd om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig.

Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact nemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u onder Waterwet in deze brief.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kan het hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak, onder bij Waterkwaliteit genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater. Mogelijk wordt met de realisatie van de dorpsuitbreiding het rioolstelsel aangepast of uitgebreid. Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied dient u door te geven aan Wetterskip Fryslân. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer H.J. Kiewiet.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,1 Om en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van NAP -0,25m. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de NAP +0,50m en de NAP +1,20m. Wij adviseren u om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

4.4 Geluid

De uitbreidingslocatie is gelegen in 30 km zone. Er is daarom geen zone op basis van de Wet geluidhinder van toepassing. Op basis daarvan en op basis van het te verwachten lage aantal verkeersbewegingen in de woonwijk wordt nader onderzoek naar de geluidsaspecten niet nodig geacht.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL deel uit maken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst. De bouw van een nieuwe woning vormt geen NSL-project,

zodat een afzonderlijke toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beginsel vereist is.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden, dan wel
- bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbetert, dan wel
- het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Het betreft in deze gevallen projecten die geen deel uitmaken van het Nationaal Samenwerkingsprogramma ter bevordering van de luchtkwaliteit in Nederland. Aangetoond zal moeten worden dat de wijziging van het bouwvlak geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied en of als gevolg daarvan een overschrijding van de in de wet opgenomen grenswaarden plaatsvindt. Gezien de actuele situatie in Nederland, is met name de beoordeling van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) van belang. De overige in de wet genoemde stoffen zijn in verband met aard van de activiteiten niet relevant.

Het betreft hier slechts de verschuiving van vier bouwvlakken. De verkeersbewegingen die deze aanpassing met zich meebrengt, zijn zodanig beperkt dat deze de luchtkwaliteit ter plaatse niet beïnvloeden. Bovendien is de achtergrondsituatie van de luchtkwaliteit in Garyp en omgeving dusdanig dat deze ver beneden de wettelijke grenswaarden blijft.

4.6 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 wijzigingsplan spelen er geen noemenswaardige risico's die nader onderzocht moeten worden.

4.7 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Garyp 2013 is een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 3) voor onder andere de uitbreidingslocatie uitgevoerd. De conclusie van het 'Verkennd 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.

4.8 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het verplaatsen van het bouwvlak.

5 Juridische vormgeving

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Dit wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De regels zijn gelijk aan het 'moederplan' Garyp 2013. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemming gemotiveerd.

De betreffende woningen hebben in het plan Garyp 2013 de bestemming Wonen-D3. Binnen die bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging van een bouwvlak te wijzigen. Van die mogelijkheid wordt middels dit plan gebruik gemaakt.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een toelichting op de bestemmingsplanregels zoals deze in het bestemmingsplan Garyp 2013 en dus ook in dit wijzigingsplan zijn opgenomen.

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.

Wonen – D3 (bouwstroken)

De bestemming Wonen – D3 is opgenomen voor de te ontwikkelen bouwstroken. De analoge verbeelding (plankaart) vermeldt bouwvlakken, primair afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen daarvoor aangegeven ruimte op de plankkaart.

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.

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 meerdere 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 bouw mogelijkheden 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 voorbouw grens, 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 voorbouw grens;

– 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.

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.

6

Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is al aan de orde geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Garyp 2013. De betreffende woningen zijn in dat plan al bestemd.

Ook de economische uitvoerbaarheid is ten tijde van het bestemmingsplan Garyp 2013 beoordeeld. Uit de berekende exploitatieopzet blijkt dat het woningbouwplan economisch uitvoerbaar is.