

Toelichting wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Garyp, Inialoane 34 en Singel 26 (wijzigen bestemming van Detailhandel 3 naar wonen)

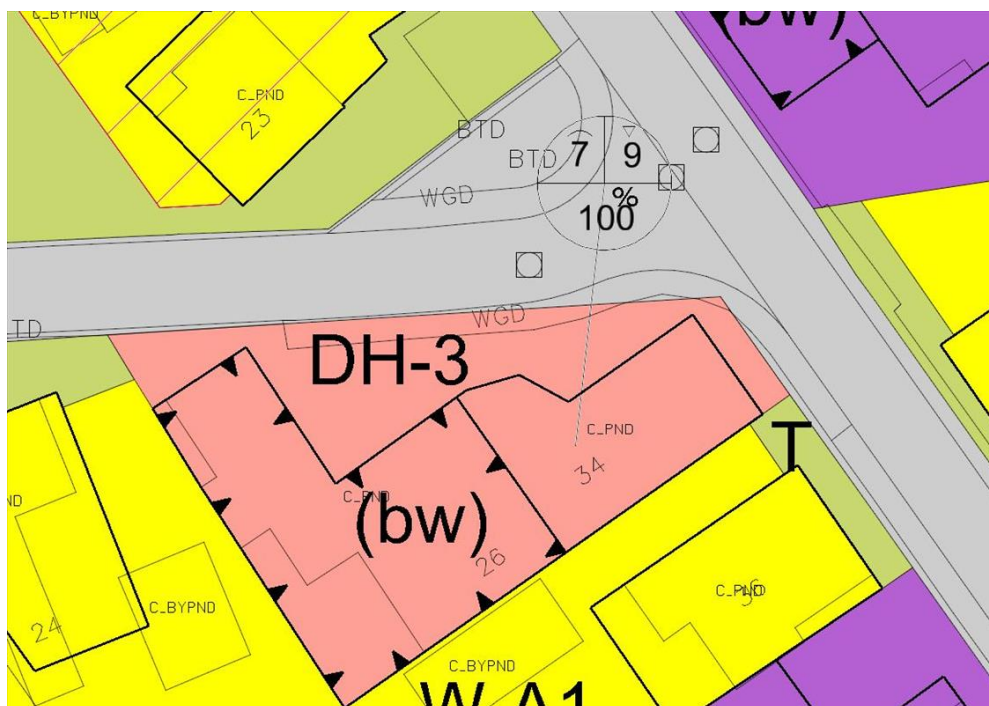
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is medewerking gevraagd voor een wijziging van het bestemmingsplan voor de percelen Inialoane 34 en Singel 26 te Garyp. De beide perceel hebben in het bestemmingsplan Garyp de bestemming "Detailhandel – 3" met op het pand Singel 26 de aanduiding "bedrijfswoning". Het verzoek houdt in om aan elk van de beide percelen een woonbestemming toe te kennen (twee woningen in totaal).

1.2 Situatie

Een fragment van het bestemmingsplan Garyp is hieronder weergegeven.



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is aandacht besteed aan het voor dit wijzigingsplan relevante beleid. In hoofdstuk 3 vindt een beoordeling van het project plaats. In hoofdstuk 4 is vervolgens aandacht besteed aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komen de juridisch-bestuurlijke aspecten aan bod. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Garyp 2013 ligt ten grondslag aan voorliggend wijzigingsplan. In dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan het relevante beleid.

2.2 Provinciaal beleid– en regelgeving

2.2.1 Streekplan 2007

De provincie Fryslân heeft het Streekplan Fryslân 2007 ‘om de kwaliteit fan de romte’ vastgesteld. Met dit streekplan laat de provincie zien welke accenten zij in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân wil leggen. Zij wil veel ontwikkelmogelijkheden bieden voor wonen en werken, die tegelijkertijd bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Fryslân. Gemeenten en anderen krijgen de ruimte om de gewenste kwaliteiten te leveren: er wordt ‘romte foar kwaliteit’ geboden door de provincie.

In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeenten en andere initiatiefnemers ruim de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen, waarbij de kernkwaliteiten van Fryslân voor de toekomst in stand gehouden en versterkt worden. Daarbij stuurt de provincie op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

De provincie gaat uit van een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit: stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar.

Fryslân is ingedeeld in een aantal gebieden. Tytsjerksteradiel – en daarmee Eastermar–It Heechsân – behoort tot het gebied Midden–Fryslân. De provincie zet in op de handhaving en versterking van de positie van Burgum als belangrijk regionaal centrum.

Wonen

Garyp is in het streekplan aangeduid als "overige kern". Dat betekent een kleine kern, waar woningbouw primair gericht is op de woningvraag uit het gebied zelf en de verdeling van de beschikbare woningbouwruimte een gemeentelijke verantwoordelijkheid is.

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld. Hierin blijft de functie die de dorpen in het Streekplan Friesland 1994 hadden, gehandhaafd.

2.2.2 Provinciale verordening

De Verordening Romte Fryslân (2014) stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in nieuwe bestemmingsplannen. Geldend provinciaal beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Deze verordening is een integrale herziening van de vorige Verordening Romte uit 2011 op grond van nieuw

provinciaal beleid inzake (intensieve) veehouderij, landschap en cultuur (Grutsk op 'e Romte) en weidevogels. Daarnaast heeft een tussentijdse evaluatie van het streekplan plaatsgevonden die van invloed is op de verordening. Ook op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was een aanpassing van de verordening vereist.

De verordening blijft wel binnen de denkrichting en concepten van het streekplan. Een integrale heroverweging van het ruimtelijk beleid, als onderdeel van het provinciaal omgevings beleid is later aan de orde en kan dan ook leiden tot een integrale heroverweging van de verordening. Het voorliggende wijzigingsplan past binnen de kaders van de verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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.

Hoofdstuk 3 Beoordeling

3.1 Project

Het wijzigingsplan heeft betrekking op een wijziging van de bestemming op de percelen Inialoane 34 en Singel 26 in Garyp.

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Het wijzigingsplan is erop gericht om de bestemming voor de percelen Inialoane 34 en Singel 26 te Garyp te wijzigen van de bestemming "Detailhandel – 3" met de aanduiding "bedrijfswoning" in de bestemming 'Wonen – A1' op elk perceel.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Garyp' beschikt over onder andere de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen – A1', mits:

1. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit;
2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

Uit een toetsing aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan komt het volgende naar voren.

Op het perceel Singel 26 is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Op perceel Inialoane 34 zal met dit wijzigingsplan een extra woning worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat één extra in de bestaande bebouwing passend is binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Garyp is een dorp met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. Er is voldoende vraag naar woningen en er is op dit moment weinig aanbod.

Wat betreft de geluidsbelasting het volgende. Voor de wegen in de omgeving geldt een 30 km regime. Er geldt dus geen geluidszone als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Er zal dus geen sprake zijn van onevenredige geluidsoverlast van het verkeer.

Wij kunnen, gelet op het voorgaande, constateren dat het wijzigingsplan voldoet aan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde criteria.

3.3 Functionele inpasbaarheid

Het wijzigingsplan heeft betrekking op twee functie wijzigingen, te weten: 1. van een detailhandelsfunctie in de vml. woning nr. 34 en van de reeds bestaand en

juridisch/planologisch toegestane (bedrijfs)woning nr. 26. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid krijgen beide percelen/ panden (weer) een reguliere woonbestemming.

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek ruimtelijk inpasbaar is.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.2 Archeologie

Op grond van de Wet op Archeologische Monumentenzorg moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten hebben sinds de inwerkingtreding van deze wet de verantwoordelijkheid om waardevolle archeologische locaties niet te (laten) verstoren. Belangrijk instrument is het op een juiste wijze opnemen van archeologie in bestemmingsplannen en de vergunningverlening. In de Verordening Romte is de verplichting opgenomen om archeologische waarden af te wegen in ruimtelijke plannen (art. 2.2.1).

Op grond van de Monumentenwet 1988 moeten gemeenten bij de vaststelling van een wijzigingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen (art. 38a). In verband hiermee is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

De provincie Fryslân heeft het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provincie dekkende kaarten die aangeven hoe er het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.

De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd – bronstijd en één voor de periode ijzertijd – middeleeuwen. Voor de beide percelen houdt dit het volgende in:

Advies periode steentijd – bronstijd: onderzoek bij grote ingrepen

Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie

een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.

IJzertijd – Middeleeuwen: Karterend onderzoek 3

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd – middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Conclusie

De beide percelen hebben een kleinere oppervlakte dan hiervoor aangegeven. Bovendien gaat het hier om een bestemmingswijziging naar een woonfunctie van beide percelen binnen de bestaande bebouwing. Gelet op het voorgaande is nader archeologisch onderzoek dan ook niet nodig.

4.3 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuw Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De Wet natuurbescherming staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het voorziet in duidelijke en eenvoudige regels ter bescherming van waardevolle natuur en in minder administratieve lasten.

Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Als het werk zo kan worden ingericht dat er geen schade wordt toegebracht aan beschermde soorten, hoeft er vooraf niets geregeld te worden.

Met het voorliggende wijzigingsplan krijgen de beide percelen een woonfunctie. Perceel Singel 26 heeft al een woonfunctie in de vorm van een bedrijfswoning. Voor het andere perceel Inialoane 34 wordt detailhandelsfunctie omgezet naar een woonfunctie. Dit perceel

zal minder intensief gebruikt worden. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat met het voorliggende wijzigingsplan schade aan beschermde dieren of planten wordt aangericht.

4.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het van belang om inzicht te krijgen in relevante milieuhinderaspecten. Milieuzonering is hiervoor een geschikt instrument. Het instrument bestaat uit het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf) en milieugevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld scholen).

Met het voorliggende wijzigingsplan krijgen beide percelen een woonfunctie. Perceel Singel 26 heeft al een woonfunctie in de vorm van een bedrijfswoning. Voor het andere perceel Inialoane 34 wordt de detailhandelsfunctie omgezet in een woonfunctie.

Het gebied van de Inialoane en de Singel kenmerkt zich als een woongebied met her en der een andere functie. Zo is aan de overzijde van de Inialoane een bouwbedrijf gevestigd met aan de straatzijde de bedrijfswoning. In de directe omgeving van dit bouwbedrijf zijn reeds

woningen aanwezig. Iets zuidelijker aan de Inialoane is nog een perceel met een bedrijfsbestemming categorie 2. Hier was een bakkerij gevestigd. Ook hier geldt dat in de directe omgeving van dit perceel reeds meerdere woningen aanwezig zijn.

4.5 Geluid

Voor de wegen in de omgeving van de beide percelen geldt een 30 km regime en hebben deze wegen geen geluidszone ingevolge de Wet Geluidhinder. Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van onevenredige geluidsoverlast van het verkeer.

4.6 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 oprichting van de derde stal 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 een functiewijziging van detailhandel met een bedrijfswoning naar wonen. De verkeersbewegingen die extra woning met zich meebrengt is zodanig beperkt dat deze de luchtkwaliteit ter plaatse nagenoeg niet beïnvloeden. Bovendien is de achtergrondsituatie van de luchtkwaliteit in Garyp en omgeving dusdanig dat deze ver beneden de wettelijke grenswaarden blijft.

4.7 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen), transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (thans de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en binnenkort het Besluit externe veiligheid transportroutes met bijbehorend Basisnet) en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd (Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen). De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriëntatiewaarde, waar aan moet worden getoetst bij ontwikkelingen in het invloedsgebied).

Er zijn in de directe omgeving geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig of transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Externe veiligheid speelt daarmee, voor het onderhavige plan, geen rol.

4.8 Water

Het aspect water is afgewogen door middel van een watertoets. De watertoets is het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is het waarborgen en het expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing nemen van alle waterhuishoudkundige doelstellingen. Door middel van de watertoets kunnen de initiatiefnemer en waterbeheerder, al tijdens de planontwikkeling, overeenstemming bereiken over water in het ruimtelijk plan. In de watertoets worden de waterhuishoudkundige consequenties van het ruimtelijk plan beoordeeld en geconcretiseerd in termen van "vasthouden, bergen en afvoeren" en "voorkomen, scheiden en zuiveren".

De watertoets resulteert in een waterparagraaf waarin is aangegeven met welke randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van water rekening dient te worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de afwegingen ten aanzien van water transparant.

Wetterskip Fryslân beschikt over de Leidraad Watertoets. Doel van de Leidraad Watertoets is dat in ruimtelijke plannen alle wateraspecten worden meegenomen, waarmee wordt voldaan aan de beleidsdoelstellingen van de thema's veilig, voldoende en schoon. Daarnaast zorgt de Leidraad Watertoets voor draagvlak van het wateradvies bij de gemeenten en voor een betere samenwerking tussen gemeenten en Wetterskip Fryslân tijdens het watertoetsproces. De leidraad geeft duidelijkheid over de juridische status van het wateradvies. De leidraad bevat een overzicht van de onderwerpen die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen.

Voor dit plan is een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die zijn opgegeven, is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft te worden opgenomen met Wetterskip Fryslân. Het gaat hier om een functiewijziging binnen de aanwezige bebouwing.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk

gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het

planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Op de locatie waar het nieuwe bouwvlak wordt gesitueerd is het bestemmingsplan Garyp 2013 van de gemeente Tytsjerksteradiel van kracht (vastgesteld 21 maart 2013). Het plangebied heeft de bestemming "Detailhandel – 3" met de functieaanduiding "bedrijfswoning".

5.2 Verbeelding

Dit wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Deze verbeelding vervangt de in het vigerend bestemmingsplan Garyp 2013 opgenomen verbeelding. Op de verbeelding zijn de beide percelen (Inialoane 34 en Singel 26) aangegeven. Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Basiskaart van Nederland (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. Na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan Garyp .

5.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan van toepassing. De bestemmingen die op dit wijzigingsplan van toepassing zijn, zijn in de regels opgenomen. Deze bevatten dezelfde bepalingen als de regels van het bestemmingsplan Garyp.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

6.1 Economisch

De benodigde grond is in eigendom van de aanvrager. Tussen de aanvrager en gemeente is, met inachtneming van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, een overeenkomst gesloten met betrekking tot verhaal van eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijk

Het wijzigingsplan wordt, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzennota is een bijlage (1) van deze toelichting. Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen gewijzigd vastgesteld door de begripsbepalingen aan te vullen met de begrippen: “huishouden” en “wonen”.

Bijlage 1

Stuknummer: S2023-01861

Notitie zienswijzen wijzigingsplan Inialoane 34 en Singel 26 te Garyp.

1.1. Status zienswijzennotitie.

Deze zienwijzennotitie behoort bij het besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan Inialoane 34 en Singel 26 te Garyp (wijzigen van detailhandel naar wonen).

1.2. Ingekomen zienswijzen.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 (6 weken) ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn bij deze notitie gevoegd.

1.3. Bescherming persoonsgegevens.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van een zienswijze in deze notitie geanonimiseerd.

1.3. Ontvankelijkheid zienswijzen.

De drie brieven zijn binnengekomen binnen de ter inzage termijn van het ontwerp-wijzigingsplan en kunnen dus ontvankelijk verklaard worden.

2. Zienswijzen

Hieronder geven wij een samenvatting van de zienswijzen, een beoordeling en een conclusie.

Zienswijze 1 en 2

Het gaat hier om twee identieke brieven.

Bij zienswijze 2 is een lijst gevoegd met 21 namen van omwonenden.

Er bestaan gereede twijfels over het toekomstige gebruik van de woningen aan respectievelijk Inialoane 34 en Singel 26. Dit vanwege de nauwe connectie met de eigenaar van Inialoane 2 waar veel bedden staan voor het huisvesten van werknemers. Zitten niet te wachten op nog een locatie als Inialoane 2.

Veel parkerende auto's waar op eigen terrein geen ruimte voor is, en deze dus in de straat geparkeerd gaan worden.

Verhuur of verkoop aan een gezin is prima maar het (onder)verhuren en/of het toepassen van kamerverhuur wordt niet wenselijk geacht.

Het wijzigingsplan en de vergunning kan alleen worden toegewezen indien de woning voor nu en in de toekomst niet verhuurd, onderverhuurd en/of voor kamerverhuur kan worden gebruikt aan arbeidsmigranten.

Zienswijze 3

Dorpsbelangen Garyp is bang dat er een woonbestemming op het zakelijke pand wordt verleend en dat er hierdoor toestemming wordt verkregen om in beide panden diverse kamers te bouwen die kunnen worden verhuurd aan arbeidsmigranten.

Hiermee zijn slechte ervaringen ook aan de Inialoane (vml. groentewinkel) door o.a. geluidsoverlast/ parkeeroverlast enz. Dit is bekend bij de gemeente.

Deze plek is absoluut niet geschikt om hiervoor ruimte te creëren en maken hiertegen bezwaar.

Het is prima dat de panden aan gezinnen worden verkocht of verhuurd en vinden het daarom wenselijk dat het wijzigingsplan/vergunning alleen hiervoor wordt toegewezen en voor nu en in de toekomst niet gebruikt wordt voor onder- en/of kamerverhuur.

Beoordeling gemeente

Met dit wijzigingsplan wordt, op verzoek van de eigenaar, de bestemming

Detailhandel 3 op de percelen Inialoane 34 en Singel 6 gewijzigd in een woonbestemming: "Wonen A1 (vrijstaande woningen)" voor elk één woning.

Ook hier (net als bij Inialoane 2) is binnen die woonbestemming kamerverhuur mogelijk. Inialoane 34 is een groot (bedrijfs)pand. Singel 26 is een woonhuis dat als bedrijfswoning in gebruik is.

In de omgeving van de beide panden staan hoofdzakelijk woningen met hier en daar bedrijvigheid.

Op de beide percelen zijn beperkte mogelijkheden voor het parkeren van auto's (ca. 5 parkeerplaatsen). In de omgeving is geen parkeergelegenheid aanwezig.

Het pand aan de Inialoane 2 in Garyp, waarnaar verwezen wordt in de zienswijzen, wordt inderdaad gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In dit pand (vml. groentewinkel) mogen vanuit brandveiligheid maximaal 33 personen aanwezig zijn. Vanaf april 2021 zijn bij de politie 23 meldingen binnengekomen over o.a. geluidhinder, overlast etc. vanuit deze locatie.

In de praktijk blijkt dat huisvesting van werknemers een behoorlijke invloed heeft op de leefomgeving en overlast, geluidhinder etc. veroorzaakt.

Gezien de plaatselijke situatie, in hoofdzaak een woonomgeving, en de invloed die de huisvesting van werknemers heeft op de omgeving zijn wij van mening dat de beide locaties niet geschikt zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten/ werknemers.

Het pand Inialoane 2 heeft in het bestemmingsplan Garyp van 2013 een woonbestemming en krijgen de panden Inialoane 34 en Singel 26 met het wijzigingsplan ook een woonbestemming (Wonen A1). In de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan is het begrip woning als volgt omschreven: "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen". Het begrip huishouden is niet omschreven. Dit heeft tot gevolg dat tegen het gebruik van huisvesting van werknemers niet opgetreden kan worden.

Sinds een aantal jaren is de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten/ werknemers toegenomen. Om kamerverhuur tegen te gaan, zijn in de recentere bestemmingsplannen (vanaf 2019) de volgende twee begrippen in de begripsbepalingen opgenomen:

- Wonen

Het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

- Huishouden

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Om in dit geval kamerverhuur te voorkomen kan het wijzigingsplan worden aangevuld met de beide hiervoor genoemde begripsbepalingen.

Conclusie:

Tegemoet komen aan de zienswijzen door de begripsbepalingen van het wijzigingsplan aan te vullen met de volgende begrippen:

- Wonen

Het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

- Huishouden

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.