

Toelichting

Wijzigingsplan Tytsjerk, De Krite I (wijziging bestemming Wonen – D2 (bouwstroken) in Wonen – D3 (bouwstroken))

1 Inleiding

In het wijzigingsplan Tytsjerk – zuid, De Krite is een woningbouwlocatie met de bestemming 'Wonen – D2 (bouwstroken)' opgenomen. Volgens de bouwregels van voornoemde bestemming mag de goothoogte maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen. Naar nu blijkt is een goothoogte van 4 meter niet toereikend. Vandaar dat het voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen – D3 (bouwstroken)'. Volgens de bouwregels van deze bestemming mag de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter bedragen.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

Het perceel heeft in het er plaatse geldende wijzigingsplan "Tytsjerk – zuid, de Krite" de bestemming 'Wonen – D2 (bouwstroken)'. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

Voorname bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid die het college van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt om het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A6', 'Wonen – B1', 'Wonen – B2', 'Wonen – B3', 'Wonen – B4', 'Wonen – B5', 'Wonen – B6', 'Wonen – C1', 'Wonen – C2', 'Wonen – C3', 'Wonen – C4', 'Wonen – C5', 'Wonen – C6', 'Wonen – D1', 'Wonen – D3', 'Wonen – D4', 'Wonen – D5' en/of 'Wonen – D6'.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimteveragende functies. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland is één van

de vier doelen. Voor het onderhavige plangebied biedt de Nota Ruimte geen concrete beleidsuitspraken waarmee rekening gehouden dient te worden. Het rijksbeleid is in het provinciale en gemeentelijk beleid vertaald en geconcretiseerd.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld. In dit plan blijft de provincie inzetten op een concentratie van woningbouw in de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Die stedelijke bundelingsgebieden moeten hun aandeel in de Friese woningtoename vergroten. Zowel kwantitatief als kwalitatief moet de grootste woningbouwinspanning in de stedelijke centra liggen.

Tytsjerk ligt in het bundelingsgebied Leeuwarden. In het bundelingsgebied wordt ontwikkelingsruimte geboden om de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. De invulling van het bundelingsgebied is van provinciaal belang. In overleg met de verschillende gemeenten heeft de provincie in het Streekplan een aantal voorkeursrichtingen aangegeven. In grote lijnen is het beleid voor het bundelingsgebied Leeuwarden gericht op het verder benutten van de combinatie van de dynamiek van een grote stad en de kwaliteiten van het omringende landelijk gebied centraal. Tytsjerk heeft binnen het bundelingsgebied de functie van 'overige kern'.

Daarmee blijft de functie van Tytsjerk ten opzichte van het beleid zoals dat in het vorige Streekplan was geformuleerd gehandhaafd.

Voor het onderdeel wonen houdt dit voor Tytsjerk in dat met name de plaatselijke woningbehoefte kan worden opvangen, dat wil zeggen de reële woningbehoefte die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de woningbouwruimte is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De invulling hiervan is in het gemeentelijke Woonplan gegeven. Vanwege de ligging in het bundelingsgebied kan in Tytsjerk naast de opvang van de plaatselijke woningbehoefte woonkwaliteit worden ontwikkeld aanvullend op het woningaanbod in Leeuwarden. Hiermee wordt ongewenste concurrentie voorkomen en is een compleet palet aan woonmilieus in het bundelingsgebied beschikbaar.

In het Streekplan is de globale begrenzing van het Nationaal Landschap Noordelijke Wouden uit de Nota Ruimte overgenomen. Tytsjerk Zuid ligt net op de rand van de zone dat is aangeduid als 'aaneengesloten kleinschalig gebied met houtwallen en elzensingels'.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie, Finster op Romte

In januari 2010 is de Structuurvisie 'Finster op Romte' door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de toekomstvisie van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen voor de inrichting van de gemeente weer. Er is daarbij gebiedsgericht gekeken en niet meer dorpsgericht. De structuurvisie is leidend voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

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 Tytsjerk. 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 Tytsjerk. De uitwerking van de woningbouwplannen heeft plaats gevonden in de Woonvisie.

Woonvisie Tytsjerksteradiel 2010–2020, Finter op wenjen

De Woonvisie 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. Daarvoor is bestemmingsplan capaciteit beschikbaar. De planmatige dorpsuitbreiding in Tytsjerk is in de Woonvisie opgenomen. Het gaat hier om de uitbreidingslocatie Buorren – De Jister.

Uit de woningbouwafspraken tussen de provincie en de stadsregio(gemeenten) blijkt dat de gemeente Tytsjerksteradiel in de periode 2008 tot en met 2015 tenminste 762 woningen aan de voorraad mag toevoegen, exclusief de uitbreiding van Burgum met 150 woningen.

Vanaf 2010 is in de Woonvisie een indicatieve uitbreidingscapaciteit van 14 woningen opgenomen in het plan Buorren – De Jister. Tevens is aangegeven dat de capaciteiten in de dorpen gefaseerd moeten worden benut, omdat er in principe geen sprake zal zijn van een vervolgutbreiding. Dat houdt voor het plan Buorren – De Jister in dat de werkelijke capaciteit (die iets hoger uitkomt dan het indicatieve aantal in de Woonvisie, vanwege een hoger aandeel sociale woningbouw) over een langere reeks van jaren wordt afgezet, namelijk over de volledige looptijd van het bestemmingsplan tytsjerk – zuid 2010 (10 jaar). De capaciteit wordt aldus gefaseerd gerealiseerd in de periode 2010–2020.

Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan past binnen het provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3 Beoordeling

3.1 Wijziging

De wijziging heeft betrekking op het bouwvlak ten noord / oosten van het wijzigingsplan Tytsjerk, De Krite. Door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid blijft de bestemming gelijk maar wordt de maximale goothoogte verhoogd van 4 naar 8 meter.

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke- en de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.2 Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

Aanpassing van de bouwhoogte van respectievelijk 4 naar 8 meter is stedenbouwkundig verantwoord in plan 'De Krite'. De bebouwing staat dusdanig ver van de weg af (de groenstrook varieert hier aan de voorzijde van circa 11 tot 17 meter) dat door de verhoging van de bebouwing, er geen beklemmend gevoel ontstaat in het straatbeeld. Ook aan de achterzijde ligt de bebouwing aan een brede groenstrook. Deze vormt tevens de overgang naar het landschap.

De uiteindelijke verhoging van de woningbouw, met de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan, is door de ruimtelijke, vrije ligging van de bebouwing dermate marginaal te noemen, dat de ruimtelijke kwaliteit hierbij niet in het geding is.

Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid verandert de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke- en de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet.

3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen het kader van de wijzigingsbevoegdheid.

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

Op grond van het Europese Verdrag van Valleta dient bij de voorbereiding van bestemmings- en wijzigingsplannen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Hierna volgt een samenvatting van de verrichtte toets voor het uitbreidingsplan De Krite te Tytsjerk.

Voor de betreffende wijzigingslocatie wordt volgens de FAMKE voor de periode IJzertijd /Middeleeuwen een karterend onderzoek 3 geadviseerd. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Aangezien het plangebied kleiner is dan 5.000m² is dit type onderzoek niet aan de orde. Voorts is op basis van de FAMKE voor de periode Steentijd karterend onderzoek 2 geadviseerd. Bij ingrepen van meer dan 2.500m² zal een karterend (boor)onderzoek uit moeten worden gevoerd, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Het bouwvlak waar het voorliggende wijzigingsplan voor is opgesteld is kleiner dan 2500m². Met het oog hierop is het niet nodig om nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.2 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soort-bescherming. Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natura 2000-gebied volgens de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Bij soortenbescherming gaat het om de Flora- en faunawet, waar het beschermen van kwetsbare vegetatie en dieren centraal staat.

Gebiedsbescherming

De locatie Buorren – De Jister ligt niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Ook ligt de locatie niet in een planologisch beschermd gebied zoals de Ecologische Hoofdstructuur of andere beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de uitbreidingslocatie aan de Buorren – De Jister is een ecologisch onderzoek verricht (zie bijlage 2 van het bestemmingsplan Tytsjerk

– zuid). Uit deze inventarisatie blijkt er aangaande de flora en fauna van de volgende situatie sprake:

“Het betreft hier één perceel intensief gebruikt Engels raaigras grasland met rondom een troebele sloot met lichte kwelverschijnselen. Dit uit zich ook in het voorkomen van Liesgras langs de slootrand. Naast Liesgras groeit hier veel Hoornblad in de sloot. Allebei de soorten zijn algemene plantensoorten. Zeldzame soorten als fonteinkruiden zijn niet aangetroffen. De sloot is intensief bevestigd en er zijn alleen Tiendoornige stekelbaarzen gevangen. Als broedvogel is een paar Scholeksters vastgesteld. Op grond van de verzamelde ecologische gegevens zijn voor deze locatie geen conflicten met de Flora- en faunawet te verwachten”.

In zijn algemeenheid geldt dat, omdat broedende vogels beschermd worden, er in de broedtijd (15 maart – 15 juli) geen nesten mogen worden verstoord. Nesten kunnen voorkomen in bomen, struiken, op de grond, aan de waterkant, maar ook in/aan gebouwen.

Bij het dempen van sloten moet zo gewerkt worden, dat amfibieën en vissen naar aangrenzend water kunnen ontsnappen (dus van één kant af dempen).

4.3 Bodemonderzoek

Voor de uitbreidingslocatie is verkennend bodemonderzoek (bijlage 8 van het bestemmingsplan Tytsjerk – zuid) uitgevoerd. Het onderzoek heeft al plaatsgevonden in het jaar 1997. Omdat het gebruik van de betreffende gronden (agrarisch gebied) onveranderd is gebleven, wordt er van uitgegaan dat de resultaten van dit onderzoek nog actueel zijn en dus bruikbaar voor het onderhavige bestemmingsplan.

De grond, de waterbodem en het grondwater zijn geanalyseerd op een aantal componenten dat ter plaatse een verontreiniging kan indiceren. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de aangetoonde concentratieverhogingen geen verhoogde risico's vormen voor de volksgezondheid en/of het milieu in algemene zin. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt behoeven er derhalve geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

4.4 Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is een schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Ten behoeve van het voorliggende plan is een nieuwe watertoets gedaan. Daaruit is naar voren gekomen dat het voorliggende wijzigingsplan De Krite I geen invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure Geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Verder overleg met Wetterskip Fryslan is dan ook niet nodig. Wetterskip Fryslan geeft een positief wateradvies.

4.5 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan is in 2008 onderzoek verricht naar de ligging van de belangrijke grenscontouren ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaï voor de zoneplichtige wegen en het spoor (zie bijlage 6). Hierbij is rekening gehouden met de nieuwbouwlocatie aan de Buorren. De contouren zijn berekend op basis van de geschatte intensiteiten in 2020. De resultaten van het onderzoek worden in het schema in figuur 4 samengevat.

Grenswaardecontour	Deel	Wegvak	Afstand hart weg ca.
48 dB	A	Buorren deel A/B	52 m/54 m
48 dB	B	Buorren deel C	42 m
48 dB	B	Buorren deel C 60 km	46 m
48 dB	C	Suderein 60 km	42 m
48 dB	D	Suderein 80 km	58 m
48 dB		Suwaldsterdyk 60 km	12 m
48 dB		Suwaldsterdyk 80 km	25 m
48 dB	A	Lytse Geast 60 km	11 m
48 dB	A	Lytse Geast 80 km	20 m
48 dB	B	Lytse Geast 80 km	33 m
48 dB	B	Lytse Geast 80 km zuid	4 m
48 dB	B	Rustenburgerweg	33 m

Figuur 4. Ligging geluidscontouren zoneplichtige wegen

Op de (wijzigings)locatie Buorren – De Jister worden de woningen buiten de 48 dB gesitueerd en levert daarmee geen problemen op ten aanzien van de normen van de Wet geluidhinder.

4.6 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

De provincie Fryslân heeft hiertoe een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

De op de risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen, gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen). Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Daarnaast bestaat er een potentieel risico bij brand of instorting.

Vanuit het aspect externe veiligheid verwachten wij geen belemmeringen. In of in de nabijheid van de locatie Buorren – De Jister zijn geen inrichtingen gesitueerd die vanuit het oogpunt van externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het voorgenomen woningbouwplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Tytsjerk – zuid 2010 is onderzocht in hoeverre kan worden voldaan aan de toetsingscriteria van deze wettelijke vereisten. Uit het onderzoek (zie bijlage 6 van het bestemmingsplan Tytsjerk – zuid) blijkt dat er bij een toetsing per weg en een toetsing bij meerdere wegen op basis van de intensiteiten in het jaar 2020 en de toetsing aan het jaar 2010, inclusief de zeezoutaftrek, geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit aan de orde zijn. Voor nadere gegevens en de onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

4.8 Conclusie

De diverse omgevingsaspecten staan de gewenste bestemmingswijziging niet in de weg.

5 Toelichting op de regels

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende wijzigingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en in beeld op digitale verbeelding (voorheen plankaart). De verbeelding en planregels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar. Het handboek versie 2.0 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 ruimtelijke ordening (Bro). Het wijzigingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het wijzigingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor de uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn – gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties – eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is daarnaast een aantal aanlegvergunningenstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Bestemmingen

Hierna volgt per bestemming een nadere toelichting.

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: maximaal 1 meter, en voor het overige 2 meter.

Wonen

Hieronder wordt in een schema aangegeven, welke woonbestemmingen in de gemeente voorkomen. De vet-gedrukte bestemming komt in het onderhavige voor. Onderscheid is gemaakt in:

Max. goot-/ nokhoogte:	Vrijstaande Woningen	Twee-onder- één-kap	Rijtjes /meer dan 2 a a n e e n gebouwd	Stroken
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	W – D4
8,0 – 8,0	W – A5	W – B5	W – C5	W – D5
12,0 – 12,0	W – A6	W – B6	W – C6	W – D6
4,0 – 15,0	W – A7	W – B7	W – C7	--

Bij deze indeling verwijst de letter (a, b of c) naar het woningtype, het cijfer verwijst naar de indeling in hoogtes.

In het algemeen mag bij elke bestemming de woonfunctie bij recht worden gecombineerd 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 regels). Voor zover er functies zijn die wel worden gecombineerd met het wonen, maar niet vallen onder de lijst van beroepen en bedrijven aan huis, worden deze voorzien van een specifieke aanduiding.

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

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 betreffende grond is bij de gemeente in eigendom. Daarvoor hoeven geen kosten meer gemaakt hoeven te worden c.q. verhaald te worden. Nieuwbouw en de daarmee samenhangende economische haalbaarheid/uitvoerbaarheid voor deze locatie is reeds aangetoond in het wijzigingsplan Tytsjerk, De Krite. Met voorliggende bestemmingswijziging wordt het mogelijk gemaakt om woningen met een goothoogte tot 8 meter te realiseren. Met deze wijziging verandert de economische haalbaarheid/uitvoerbaarheid niet.

6.2 Maatschappelijk

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 3 december 2015 heeft het ontwerpplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel / geen zienswijzen op het plan ingediend.