

# Bestemmingsplan

## Burgum, Nieuwstad 15 (Groencentrum Douma)



2011

**versie:** 1.0  
**datum:** December 2011  
**auteur:** Pieter Kingma  
**afdeling:** Romte  
**stuknummer:** rbp2011-0001

# Toelichting

## Bestemmingsplan Burgum, Nieuwstad 15 (Groencentrum Douma)

### 1 Inleiding

Tuincentrum Burgum is opgericht in 1990. Onder de naam 'De Tuinier' . Sinds 1996 is het tuincentrum verder gegaan als zelfstandig tuincentrum onder de naam 'Tuincentrum Burgum'. Nu opereert het bedrijf onder de naam "Groencentrum Douma". Er worden artikelen verkocht op het gebied van tuin, vijver, hout, meststoffen, decoratie materialen en snijbloemen. Het bedrijf verricht daarnaast nog hoveniersactiviteiten (aanleg en onderhoud van tuinen).

De belangstelling van veel consumenten voor de tuin is de laatste jaren sterk toegenomen. Consumenten stellen prijs op inspiratie, sfeer en advies voor de tuininrichting. Speciale tuinprogramma's en tijdschriften besteden bijzonder veel aandacht aan thema's en lifestyle. Men zoekt dus naar aanbod dat anticipeert op de behoefte aan sferen proeven, ideeën opdoen, inrichtingen met alle facetten. De tuinentra spelen hier zo goed mogelijk op in. Zij presenteren zich steeds breder en vernieuwend, ook naar buiten toe.

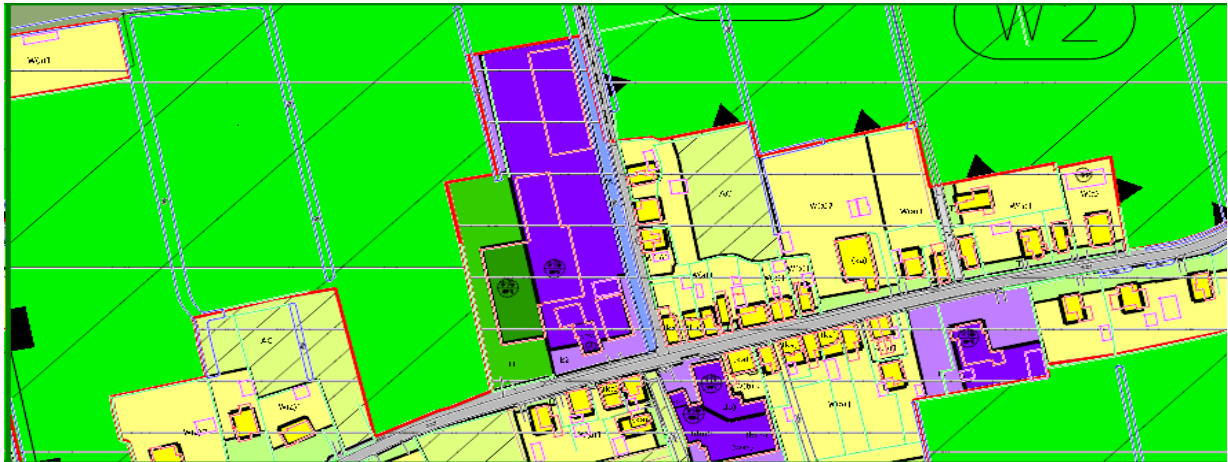
Bij Groencentrum Douma heeft men nagededacht over hoe ingespeeld kan worden op deze ontwikkeling en heeft planologische medewerking gevraagd voor een verruiming van het aantal parkeerplaatsen en het vergroten van de verhoophal. De eerder gevraagde bedrijfswoning komt te vervallen.

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 huidige bedrijfsperceel valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Burgum Oost 2005". Hierin is het perceel deels de bestemming "Tuincentrum (TC)" een deels de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)" toegekend. Daarnaast wil het bedrijf extra parkeerruimte realiseren. Op deze locatie ligt de bestemming agrarisch gebied (bestemmingsplan "Buitengebied 1997").

Beide bestemmingsplannen bevatten geen toereikende mogelijkheden om toch medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek.



De gemeente wil de werkgelegenheid in de gemeente bevorderen door het voeren van een actief economisch beleid. Het beleid is erop gericht om bestaande bedrijven te behouden en voldoende ruimte te bieden aan de bedrijfsvoering. Het streven is en blijft erop gericht om voor zowel de lokale als de regionale consument te zorgen voor een optimaal voorzieningenpakket met ruime keuzemogelijkheden en variatie in de detailhandel en andere voorzieningen.

Hierbij is wel de kanttekening gemaakt dat bij nieuwe ontwikkelingen, het van belang is dat deze zich voegen naar de maat en schaal van het landschap. De inpassing in het landschap is cruciaal voor de landschapsbeleving en de ruimtelijke kwaliteit.

### 3 Beoordeling

#### 3.1 Bouwplan/project

Op onderstaand figuur is de uitbreiding van Tuincentrum Burgum geschetst.



Bebouwing

- |    |                                      |                     |
|----|--------------------------------------|---------------------|
| 1. | Entree (nieuw)                       |                     |
| 2. | Verkoophal (bestaand)                |                     |
| 3. | Opslag (bestaand)                    |                     |
| 4. | Kassen vervangen verkoophal (nieuw). | door uitbreiding    |
| 5. | Isoleren ruimte voor (bestaand)      | snijbloemen         |
| 6. | Bedrijfswoning                       | (komt te vervallen) |

Verder wordt het gebied rondom met bijzondere aandacht voor

de bebouwing opnieuw ingericht het parkeren.

#### 3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Het totale gebied aan de Nieuwstad kenmerkt zich door een afwisseling van openheid en bebouwing. Het aanwezige bebouwingscluster vormt een duidelijk geïsoleerde afscheiding met het dorp. Dit stedenbouwkundig ritme wordt door de gemeente gekoesterd en is ook punt van aandacht in provinciaal ruimtelijk beleid (streekplan).

Het huidige tuincentrum ligt aan de rand van de bebouwingsconcentratie Nieuwstad. Tussen deze bebouwingsconcentratie en (meer verspreide) bebouwing richting Burgum liggen nu aan beide zijden van de weg percelen weiland, die door de openheid een ruimtelijke scheiding tussen de bebouwingsconcentratie Nieuwstad en het dorp Burgum vormen. Met dit als gegeven is het noodzakelijk dat er een transparante invulling plaatsvindt.

De gewenste nieuwbouw is om die reden in de diepte van het perceel gesitueerd en vervangt in hoofdzaak bestaande gebouwen. Om te voorkomen dat een parkeerterrein te dominant in het straatbeeld wordt opgenomen, is het parkeren en de ontsluiting van de gebouwen in de noord-zuid as geprojecteerd.

De ruimtelijke scheiding wordt desalnietemin aangetast. Bij de (groene) inrichting van de parkeerplaats kan de ruimtelijke scheiding wel versterkt worden door de elzensingels te verdichten en het zicht naar het achterliggende weiland open en groen te houden. Dit kan bijvoorbeeld met een haag om het parkeerterrein (en indien gewenst ook haagjes voor de indeling van het parkeerterrein) i.p.v. bomen.

### **3.3 Functionele inpasbaarheid**

Door deze bouwmogelijkheid wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan omliggende functies.

### **3.4 Conclusie**

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid

## **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 Ecologie**

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermings-paragrafen 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.

#### Werkwijze

De meeste informatie over beschermde natuurwaarden is ontleend aan het Ecologisch Ontwikkelingsplan Tytsjerksteradiel 2009. Het plangebied is te voet verkend om de

biotopen, die geschikt zijn voor (beschermde) soorten toe te voegen aan de soorten, die volgens de genoemde literatuur eerder in het veld zijn vastgesteld.

#### Gebiedsbeschrijving

Nieuwstad 15 maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Nieuwstad, die tot het oudste gedeelte van Burgum behoort. De Schotanus-Halma atlas uit 1718 laat deze situatie goed zien. De bebouwing is ontstaan bij de Syl en de Nieuwstadse Opvaart, die de verbinding vormden met de Noordermeer, een uitloper van het Burgumermar, die later is ingepolderd.

In die tijd lag hier bouwland op een door eeuwenlange ophoging met plaggen vermengd met schapenmest gevormde humeuze bodem, een es, vergelijkbaar met de Drentse essen. Tegenwoordig is de es bebouwd met woningen, bedrijven of beplant met bos en worden de onbebouwde percelen gebruikt voor het houden van paarden of schapen.

#### Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)

De Natura 2000 gebieden Alde Feanen en Grutte Wielen liggen op zodanig ruime afstand, dat er geen relatie is met de daar levende beschermde soorten. De Ecologische Hoofdstructuur ligt op ca. 1 km afstand rond het Burgumermar (Soestpolder) en langs het Margrietkanaal. Ook hiermee heeft het plangebied geen relatie. Circa 100 m ten noorden van het tuincentrum ligt aan 't Syl een jong bos(je) van het Staatsbosbeheer. Het tussenliggende weiland zorgt voor voldoende rust in het bos.

#### Soortbescherming (Flora- en faunawet)

De mate van bescherming in de Flora- en faunawet kent 3 categorieën: licht, matig en zwaar. Algemeen voorkomende soorten, zoals mol, egel, muizen, marterachtigen (zoals de Hermelijn), kikkers, padden en salamanders kunnen zich in rommelige hoekjes van tuinen en opslagterreinen verschuilen. Ze zijn licht beschermd, waarbij voor ruimtelijke ingrepen een vrijstelling geldt.

De Steenmarter verschuilt zich ook graag in schuurtjes of op zolders en wordt matig beschermd. Hij komt in de omgeving voor. De matige bescherming betekent, dat als blijkt dat de soort aanwezig is, er met een gedragscode gewerkt moet worden.

Tot de zwaar beschermde soorten behoren de vleermuizen, zoals de Gewone dwergvleermuis, de Ruige dwergvleermuis, de Laatvlieger en de Gewone grootoorvleermuis, die in het gebied voorkomen. Deze soorten verblijven overdag in gebouwen (zolders, spouwmuren, e.d.) en jagen 's nachts langs boomsingels en bomenlanen. De Grootoorvleermuis heeft een kolonie in de Kruiskerk ten westen van het tuincentrum en de Laatvlieger heeft een kolonie (gehad?) in een woning aan de oostkant van de Nieuwstad. Als er vleermuizen in de te verbouwen delen van het tuincentrum verblijven is een ontheffing van de Flora- en faunawet vereist.

De vogels vormen een aparte categorie. Broedende vogels (met hun nesten) en nesten van soorten, die jaarrond het nest gebruiken, zoals mussen en kolonievogels mogen niet verstoord worden zonder ontheffing. Zangvogels (bijvoorbeeld zwaluwen) nestelen graag in schuren (ook koude kassen), waar ze in en uit kunnen vliegen.

#### Conclusies en aanbevelingen

Het plan komt niet in conflict met de Natuurbeschermingswet. De Flora en faunawet vereist, dat voor de sloop/verbouw van de bestaande bedrijfsruimte geïnventariseerd wordt of er de beschermde Steenmarter, vleermuizen en vogels een verblijfplaats hebben. Zo ja, dan is een ontheffing van de wet nodig, waarbij alternatieven geboden worden of aangetoond moet worden, dat de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet verslechterd (de zg. "passende beoordeling").

## **4.2 Archeologie**

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die in september 2007 in werking is getreden.

Voor de Monumentenwet is door de WAMZ gewijzigd en gaat nu concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Om dit te op een eenvoudige wijze te kunnen beoordelen heeft de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Kaart Extra (FAMKE) ontwikkeld.

Op basis van deze kaart kan geconcludeerd worden dat er voor een ingreep van deze omvang (beperkt) geen onderzoek nodig is.

#### **4.3 Bodemonderzoek**

Er is opdracht verleend om de grond te onderzoeken. De resultaten worden na ontvangst als bijlage in dit plan opgenomen.

#### **4.4 Watertoets**

Op grond van artikel 3.1.6 van 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 voor de waterhuishouding van het plan.

Wetterskip Fryslân is gevraagd advies uit te brengen. In de notitie inspraak en overleg is het advies samengevat en is aangegeven hoe uitvoer wordt gegeven aan het advies.

#### **4.5 Wet geluidhinder**

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten geluidsgevoelig worden geacht.

De bedrijfswoning is komen te vervallen en hiermee is de noodzaak van een akoestisch onderzoek m.b.t. het wegverkeer komen te vervallen.

#### **4.6 Externe veiligheid**

Vanuit het aspect externe veiligheid verwachten wij geen belemmeringen. In het plangebied en zijn geen risicobronnen aanwezig. Ook valt het gebied niet onder een invloedsgebied van een risicobron. De risicokaart van de provincie Fryslân hebben wij ter onderbouwing van dit standpunt geraadpleegd.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

Op voorhand verwachten wij geen negatieve gevolgen voor luchtkwaliteit. Er is namelijk geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking. Met andere woorden, er is geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek achten wij om deze reden niet nodig.

## 5 Toelichting op de regels

Met dit bestemmingsplan wordt aan het perceel Nieuwstad 15 Burgum de bestemming "Tuincentrum" toegekend en voorzien van een bouwvlak. Tegelijk is het perceel van Zaadhandel Douma qua planologie geactualiseerd met de bestemming "bedrijf-2".

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economisch

Planschade is afgewenteld met een verhaalsovereenkomst.

### 6.2 Maatschappelijk

In de gemeentelijke inspraakverordening is bepaald dat er inspraak op ruimtelijke plannen moet plaatsvinden. Het in een vroeg stadium inzicht krijgen in de wensen en gedachten van de bevolking en de mogelijke voor- en nadelen van de diverse beleidsvoornemens ligt hieraan ten grondslag.

De inspraakverordening voorziet in een verplichting voor burgemeester en wethouders om ter afronding van de inspraak een eindverslag op te maken. Dit eindverslag dient in ieder geval een overzicht te bevatten van de gevolgde procedure, de zienswijzen die mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen.

In het Bro is de bepaling opgenomen dat in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoording moet worden afgelegd over de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het bestemmingsplan betrokken zijn (artikel [3.1.6](#), lid 1, onder e, Bro).

## 7 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 24 februari tot 7 april 2011 ter inzage gelegen. Er is een drietal reacties ingediend en deze zijn verwoord in bijgevoegde notitie inspraak en overleg. In de notitie wordt aangegeven of, en zo ja welke, aanpassingen de betreffende reactie tot gevolg heeft gehad.