

## Raadsvoorstel

---

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Vergadering        | : 20 februari 2014                              |
| Agendapunt         | : 7                                             |
| Status             | : <b>Besluitvormend</b>                         |
| Programma          | : (10) Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting |
| Portefeuillehouder | : G.H. Schippers                                |
| Behandelend ambt.  | : Berend Pijlman                                |
| E-mail             | : bpijlman@t-diel.nl                            |
| Telefoonnummer     | : (0511) 460 911                                |
| Zaak / Stuknummer  | : RBP2012-0003 / S2014-00104                    |

---

### Aan de Raad.

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Burgum, Park 2013

### Korte inhoud

Het bestemmingsplan 'Burgum, Park 2013' is de procedure zover doorlopen dat de gemeenteraad het plan, al dan niet met wijzigingen, kan vaststellen. Met het plan wordt de uitbreiding en nieuwe indeling van het parkgebied in het zuidwesten van Burgum mogelijk gemaakt. Daarnaast maakt het plan twee woningbouwlocaties mogelijk en een aanpassing van een al inbestemd woonlint. Voor de woningbouw dient tevens de welstandsnota aangepast te worden.

Ten aanzien van de borging van het archeologisch belang worden een aantal wijzigingen voorgesteld.

### **Voorstel van het College**

#### Met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. Instemmen met de in de toelichting op dit voorstel genoemde ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan, namelijk:
  - In de planregels van het bestemmingsplan de bestemming 'Waarde – Archeologie' toevoegen;
  - De onder a. genoemde bestemming op de planverbeelding opnemen direct ten zuiden van de Hillamaweg;
  - De onder a. genoemde bestemming op de planverbeelding opnemen direct ten noorden van de ijsbaan;
  - De onder a. genoemde bestemming op de planverbeelding opnemen direct ten oosten van de ijsbaan;
  - De plantoelichting uit te breiden met voorgestelde archeologische paragraaf;
  - Het rapport 'Archeologisch onderzoek plangebied park Burgum' als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen met inachtneming van het hiervoor gestelde punt.

#### Met betrekking tot het exploitatieplan:

3. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplan 'Burgum, Park 2013'.

#### Met betrekking tot de welstandsnota:

4. De aanpassing van de begrenzing op de welstandskaart behorende bij de welstandsnota zoals aangegeven op de bij dit voorstel gevoegde welstandskaart vaststellen.

### **Ter inzage liggende stukken**

- Bestemmingsplan 'Burgum, Park 2013' op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- Bijsluiter bestemmingsplan 'Burgum, Park 2013'
- De aanpassing van de welstandsnota
- Archeologisch onderzoek
- Voorstel archeologische paragraaf
- Aangepaste verbeeldingskaart met toevoeging van de bestemming 'Waarde – Archeologie'

## Toelichting

### Inleiding

Een nieuw bestemmingsplan is nodig voor de aanleg van het 'Wetter- en Willepark'. Het Wetter- en Willepark is bedoeld om meerdere doelgroepen te bereiken. Het park zal onder andere een nieuwe plaats bieden aan de dierenweide, een buitenspeelplaats en voorzieningen voor sportactiviteiten.

De planologische verandering die door de uitgebreide omgevingsvergunning mogelijk is gemaakt (het bewegingscentrum), is verwerkt in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn er twee nieuwe woningbouwlocaties opgenomen en een al inbestemde locatie aangepast. Met de nieuwe woningbouwlocaties worden aan de Hillamaweg drie vrijstaande woningen toegestaan en maximaal elf woningen aan de Prins Bernhardstraat (twee-onder-een-kappers zijn mogelijk).

Het archeologisch onderzoek heeft niet voor het ontwerp plaats kunnen vinden. Hierdoor kan dit aspect nu pas in het plan worden verwerkt. Uw raad wordt gevraagd om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op dit aspect.

Daarnaast moet uw raad een beslissing nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan omdat er in het bestemmingsplan twee nieuwe woningbouwlocaties planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt.

Ten slotte moet ook de herziening van de welstandsnota voor de woningbouwlocaties worden vastgesteld. Dit blijft beperkt tot het wijzigen van de welstandskaat zodat een passend welstandsregiem geldt voor de woningbouwlocaties.

### Wat is het probleem?

Om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is het vaak noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Dit geldt ook voor de aanleg van het park op de terreinen die nu nog voor de landbouw bestemd zijn. Het bestemmingsplan moet dus worden herzien om de aanleg van het park en de woningen mogelijk te maken. Tevens moet de ontwikkeling van het bewegingscentrum worden opgenomen in een bestemmingsplan. De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het archeologisch onderzoek is na de terinzagelegging van het ontwerpplan afgerond. Uit het onderzoek blijkt dat er nader onderzoek vereist is voordat er bodemingrepen mogen plaatsvinden. Deze vereiste zal in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Uw raad wordt dan ook gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Omdat in het plan twee nieuwe woningbouwlocaties worden opgenomen moet er een beslissing worden gemaakt om een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast moet de welstandsnota aangepast moeten worden. De woningbouw aan de zuidzijde van de Hillamaweg zal in het regiem lintbebouwing worden opgenomen voor de overige nieuwbouw wordt aangesloten bij het regiem voor bebouwing na 1950. De grens voor 'Sport- en recreatieterreinen' zal aangepast worden op het parkgebied. Gezien de wijzigingen van ondergeschikt belang zijn en tevens een voortzetting van beleid, is op basis van artikel 2 lid 1 onder a. van de Algemene Inspraakverordening gemeente Tytsjerksteradiel afgezien van inspraak. De aangepaste welstandsnota zal samen met het bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd.

### **Wat zijn de oorzaken van het probleem?**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het archeologisch onderzoek kon niet voor de ontwerpfase worden afgerond. Het onderzoek beveelt aan om bepaalde locaties nader te onderzoeken. Om dit verplicht te stellen zal dit in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Uw raad wordt daarom gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Omdat er nieuwe woningbouwlocaties in het plan zijn opgenomen moet er een beslissing worden gemaakt over het vaststellen van een exploitatieplan. Ook moet uw raad op grond van artikel 12a van de Woningwet de welstandsnota aanpassen.

### **Wat zijn de beoogde maatschappelijke effecten?**

Door de uitbreiding en de nieuwe inrichting van het park wordt de inwoners van Burgum een locatie geboden voor ontspanning en sportiviteit. Door de woningbouw op te nemen in het bestemmingsplan wordt de afronding van Burgum aan de zuidwestkant juridisch vastgelegd.

De beoogde effecten van de wijziging zijn dat de archeologische waarden die mogelijk in de grond aanwezig zijn, worden behouden voor latere generaties. Hierbij is de algemene regel dat behoudt in de grond de prioriteit heeft. Als dit niet mogelijk is, moeten de waarden volgens vastgelegde regels worden gedocumenteerd en gepreserveerd.

De woningbouwlocaties worden ondergebracht in bestaande welstandsregiems. Hierdoor wordt de kwaliteit van het ontwerp geborgd met relatief algemene regels.

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

#### Bestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij het ontwerpbestemmingsplan is het onderzoek naar archeologie nog niet betrokken. De uitkomsten uit het onderzoek geven aanleiding tot het aanbrengen van een aantal van ambtshalve wijzigingen:

- a. In de regels van het bestemmingsplan de bestemming 'Waarde – Archeologie' toevoegen;
- b. De onder a. genoemde bestemming op de verbeelding opnemen direct ten zuiden van de Hillamaweg;
- c. De onder a. genoemde bestemming op de verbeelding opnemen direct ten noorden van de ijsbaan;
- d. De onder a. genoemde bestemming op de verbeelding opnemen direct ten oosten van de ijsbaan.

#### Exploitatieplan

Op grond van de Wro is het verplicht om bij de ontwikkeling van nieuwe (woon)gebieden een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal, de locatie-eisen en fasering van woningen bijvoorbeeld in de vorm van een exploitatieovereenkomst, op een andere wijze is geregeld. Het besluit om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen moet samen genomen worden met het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen. Voor de woongebieden zijn de belangen op een andere wijze geregeld.

Voor de woningen aan de zuidzijde van de Hillamaweg is een overeenkomst gesloten. De noordelijke woningen aan de Prins Bernhardstraat worden geen aanpassingen gedaan aan de bestaande afspraken. De zuidelijker gelegen woningbouwlocaties zijn eigendom van de gemeente waardoor een exploitatieplan niet nodig is.

Het voorstel is om geen exploitatieplan vast te stellen.

#### Welstandsnota

Ook wordt uw raad voorgesteld de welstandsnota voor de woningbouwlocaties en het parkgebied te herzien. De welstandsnota zal worden gebruikt om toekomstige bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand te toetsen.

De herziening van de Welstandsnota houdt in:

1. Voor de woonlocatie direct ten zuiden van de Hillamaweg gaan de welstandscriteria voor 'Lintbebouwing' gelden;
2. Voor de woonlocaties aan de westkant van de Prins Bernhardstraat gaan de welstandscriteria voor 'Woongebieden, gerealiseerd na 1950' gelden;
3. Voor het parkgebied gaan aansluitend aan het huidige park de welstandscriteria voor 'Sport- en recreatieterreinen' gelden.

#### **Wat mag het kosten?**

De totale kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedures en de herziening van de welstandsnota worden betaald uit het budget bestemmingsplannen.

Voor het onderdeel exploitatie zijn er geen kosten omdat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

#### **Communicatie**

De besluiten omtrent het bestemmingsplan, een exploitatieplan, de welstandsnota en de ter inzagelegging van deze besluiten worden bekendgemaakt in de Staatscourant en op de websites [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl), [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.t-diel.nl](http://www.t-diel.nl).

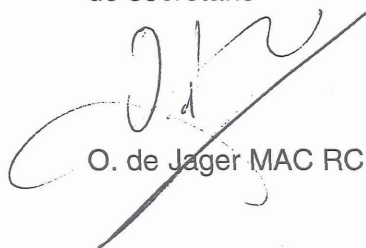
Het gewijzigde bestemmingsplan zal, zoals in de Wro bedoeld, zes weken na dit besluit ter inzage worden gelegd. De provincie zal direct in kennis gesteld worden van het genomen besluit.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

Burgum, 28 januari 2014

Het college van Tytsjerksteradiel  
de secretaris



O. de Jager MAC RC

de burgemeester



drs. E.J. ter Keurs



## Raadsbesluit

Gemeente Tytsjerksteradiel  
Raadsvergadering d.d. 20 februari 2014, agendapunt 7

De Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel:

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Burgum, Park 2013', in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 28 november 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen;
- in verband met dit bestemmingsplan de begrenzing van de welstandsnota moet worden aangepast;

gelezen het voorstel van het College d.d. 28 januari 2014;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en het bepaalde in artikel 12a Woningwet;

**BESLUIT:**

Met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. In te stemmen met de in de toelichting op dit voorstel genoemde ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan, namelijk:
  - a. In de planregels van het bestemmingsplan de bestemming 'Waarde – Archeologie' toevoegen;
  - b. De onder a. genoemde bestemming op de planverbeelding opnemen direct ten zuiden van de Hillamaweg;
  - c. De onder a. genoemde bestemming op de planverbeelding opnemen direct ten noorden van de ijsbaan;
  - d. De onder a. genoemde bestemming op de planverbeelding opnemen direct ten oosten van de ijsbaan;
  - e. De plantoelichting uit te breiden met voorgestelde archeologische paragraaf;
  - f. Het rapport 'Archeologisch onderzoek plangebied park Burgum' als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het hiervoor gestelde punt.



Met betrekking tot het exploitatieplan:

3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Burgum, Park 2013'.

Met betrekking tot de welstandsnota:

4. De herziening van de Welstandsnota voor het plangebied vast te stellen.

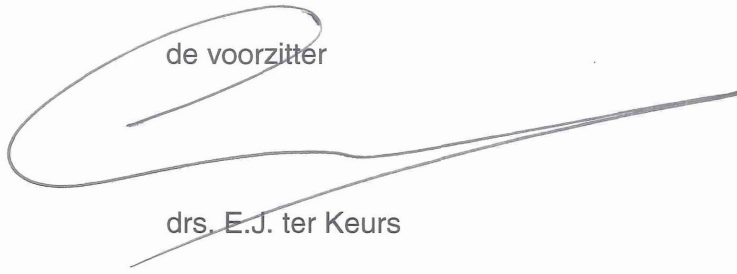
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 20 februari 2014.

De Raad voornoemd,  
de griffier



mr. S.K. Dijkstra

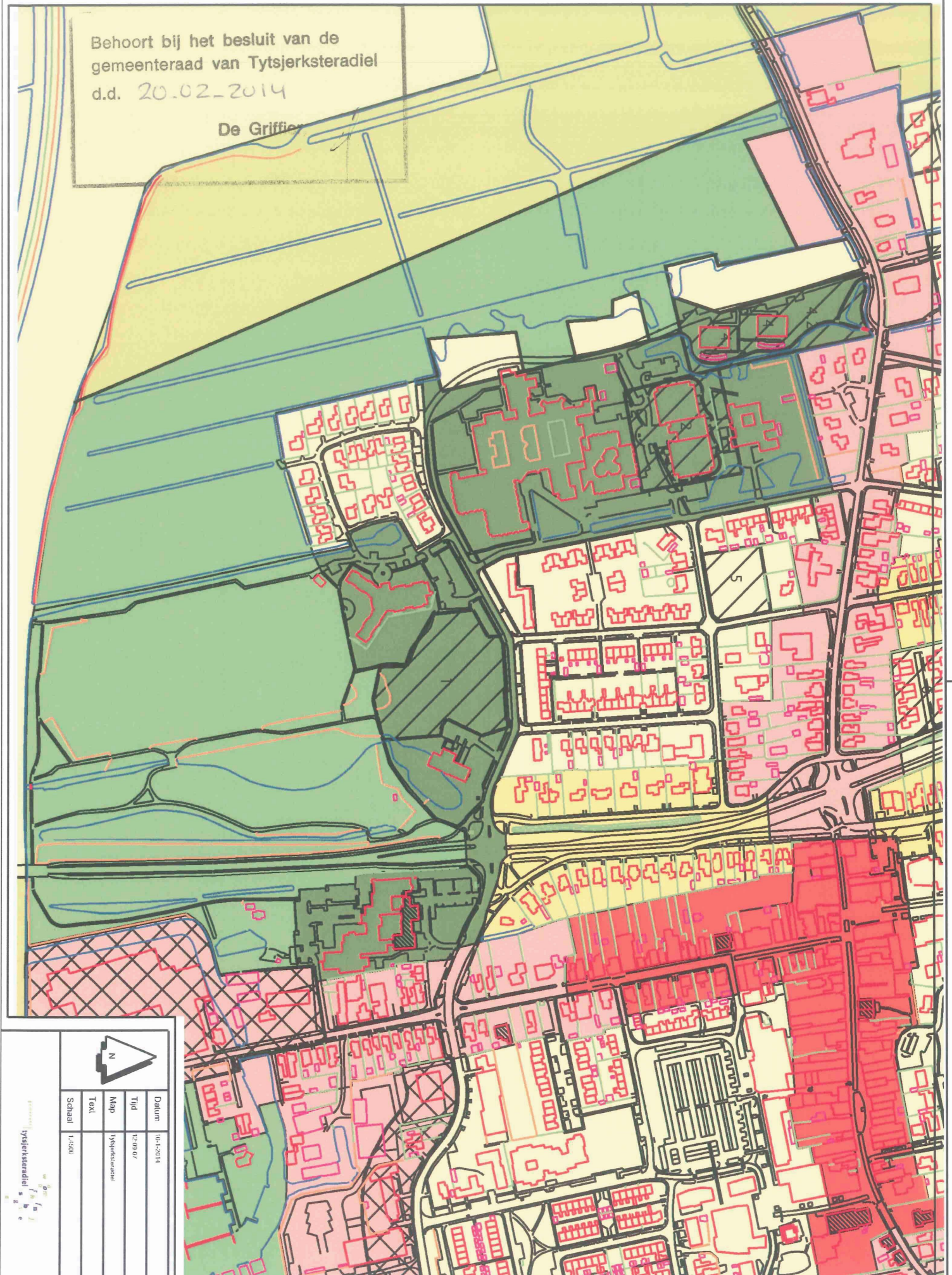
de voorzitter



drs. E.J. ter Keurs

Behoort bij het besluit van de  
gemeenteraad van Tytsjerksteradiel  
d.d. 20.02.2014

De Griffioen



| Datum  | 10-1-2014 |
|--------|-----------|
| Tijd   | 10:00:00  |
| Map    | 1:500     |
| Text   | 1:500     |
| Schaal | 1:500     |

