

Voorontwerp bestemmingsplan Burgum 2016
Gemeentecode NL.IMRO.0737.01BPXII
Stuknummer S2016-12707

Notitie inspraak en overleg

A. Onderdeel inspraak

1. Algemeen

Het voorontwerp-bestemmingsplan Burgum 2016 heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 11 februari tot 24 maart 2016. Er zijn 20 inspraakreacties ontvangen. Van die reacties hebben 7 stuks betrekking op de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Vijf brieven gaan over de bestemming van drie panden aan de oostzijde van de Markt. Daarnaast hebben 4 (overheids-) instanties een reactie gegeven op dit voorontwerp-plan; de overlegreacties. In deze notitie zijn de reacties samengevat en hebben wij ons commentaar daarop gegeven. Wij beginnen met de inspraakreacties en daarna de overlegreacties.

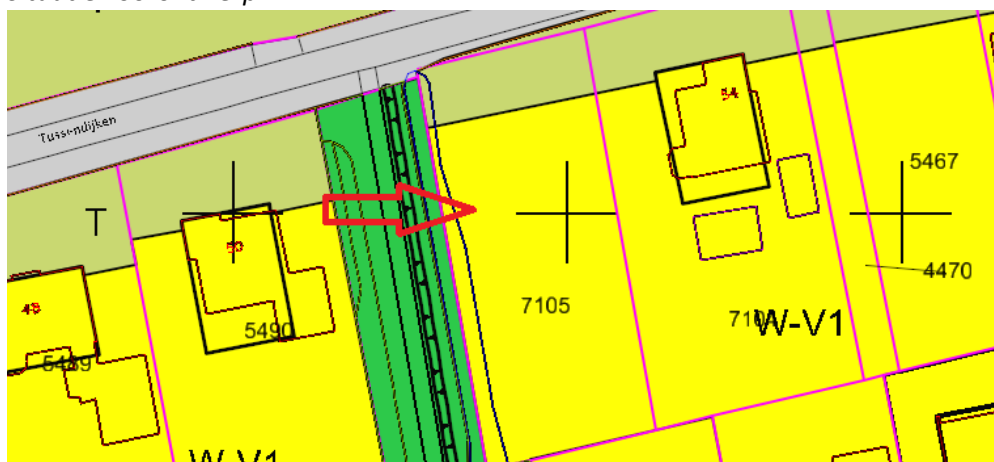
2. Reacties

a. Mw. W. Kooij

Mw. Kooij is in het bezit van een perceel (kad. bekend 7015) ten westen van de woning Tussendijken 54 te Burgum. Dit perceel heeft in het voorontwerp een woonbestemming gekregen zonder bouwvlak. Tot 2005 was er wel een mogelijkheid om op dit perceel een woning te bouwen volgens mw. Kooij. Zij is zich ervan bewust dat daar nooit gebruik van is gemaakt, doch zij wijst er op dat de situatie sindsdien is veranderd. Het perceel behoort nu niet meer bij de woning op nummer 54; het is een zelfstandig perceel.

Mw. Kooij verzoekt een bouwvlak op het perceel aan te brengen. Van deze mogelijkheid zal vervolgens graag gebruik worden gemaakt.

Situatie voorontwerp:



Commentaar:

Perceel 7105 ten westen van de woning Tussendijken 54 is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd voor 'wonen' zonder bouwvlak en voor 'tuin'. Dit is in

overeenstemming met de bestemming van het geldende bestemmingsplan Burgum Oost 2005, én met het voorgaande bestemmingsplan. Anders dan mw. Kooij stelt had het perceel bestemmingsplan Burgum Tussendijken 1991, géén bouw mogelijkheden. De bestemming Woondoeleinden klasse 1 stond binnen de bebouwinggrenzen slechts één woning toe. Deze woning is er al: de woning Tussendijken 54.

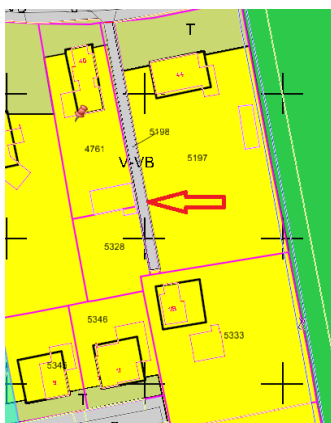
De planologische situatie, waarbij niet gebouwd kan worden, is in al die jaren dus niet gewijzigd.

Stedenbouwkundig gezien is de straat Tussendijken té karakteristiek, waarbij de tussen de bebouwing gelegen open kavels moeten worden gerespecteerd als open ruimten. Opvullen van de vrije, tussengelegen gebieden doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de straat Tussendijken is dan met name de vrije doorzichten, zowel aan de noord- als de zuidzijde van de straat, in combinatie met de overwegend oude, karakteristieke bebouwing van dit smalle wegprofiel. Om dit authentieke beeld zoveel mogelijk overeind te houden dient nieuwbouw aan de Tussendijken niet (meer) te worden toegestaan. Uitzondering daarop is eventuele vervangende nieuwbouw. Ook voor een enkel nog niet benut bouwvlak zal een uitzondering moeten worden gemaakt. Een eerder verzoek voor nieuwbouw aan de noordzijde van de straat is, een paar jaar geleden, eveneens afgewezen. Gelet op het bovenstaande dient de vraag voor een woning niet te worden gehonoreerd.

b. Familie S. Zijlstra

De familie S. Zijlstra woont aan Tussendijken 40 te Burgum. Het eigendom bestaat uit 3 kadastrale percelen. Eén daarvan, perceel kadastrale gemeente BGM02, sectie G, nummer 5198, had de bestemming 'verkeer' in het vorige bestemmingsplan, en ook in het voorontwerp is dit het geval. Op dit perceel rustte het recht van overpad voor perceel Tussendijken 42. Dit recht is vervallen en perceel Tussendijken 42, is nu perceel Taekemastritte 11b.

De familie S. Zijlstra wil graag de bestemming 'wonen' of 'erf', of 'tuin'. Zij wil voorkomen dat er mensen op de fiets of lopend in de tuin komen, omdat men denkt dat het een openbaar pad is.



Situatie voorontwerp bp Burgum 2016

Commentaar:

Nu het perceel niet meer als weg gebuikt wordt is er geen beletsel om het ontwerp aan te passen. Het perceel zal deels de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Wonen" krijgen.

c. Mw. M.G. de Hoop - Veenstra

Mw. M.G. de Hoop - Veenstra geeft aan eigenaresse te zijn van de percelen grond met

opstallen plaatselijk bekend Tussendijken 56, en Tussendijken 58. De inspraakreactie van mw. de Hoop-Veenstra richt zich op beide percelen.

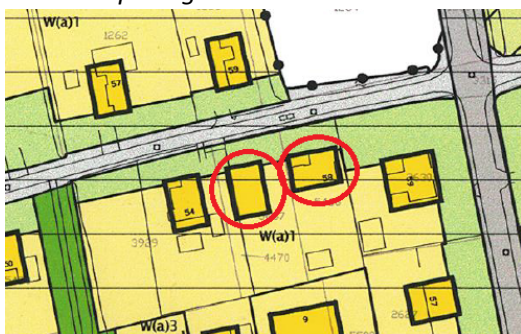
Het geldende bestemmingsplan Burgum Oost 2005 gaf een bouwvlak aan voor perceel Tussendijken 56.

In het voorontwerp is dit vlak geheel verdwenen. Mevrouw geeft aan dat zij bij de balie Bouwen en Wonen heeft vernomen dat het bouwvlak per abuis moet zijn verwijderd.

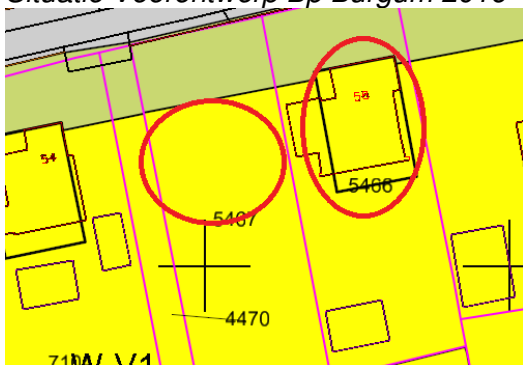
Ook voor perceel Tussendijken 58 geldt dat het voorontwerp afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Bij het geldende bestemmingsplan omvat het bouwvlak de woning met inbegrip van de zijaanbouw. In het voorontwerp omvat het bouwvlak alleen de woning, en niet de aanbouw.

Mevrouw de Hoop - Veenstra wenst dat voor beide percelen de bouwvlakken worden opgenomen conform het geldende bestemmingsplan Burgum Oost 2005.

Situatie Bp Burgum Oost 2005.



Situatie Voorontwerp Bp Burgum 2016



Commentaar:

Het geldende bestemmingsplan Burgum Oost 2005 bevat op perceel Tussendijken 56 een bouwvlak voor woningbouw. Het is dus nu mogelijk er een woning te bouwen.

Bij inspraakreactie nummer 5 is aangegeven dat extra woningbouw aan de straat Tussendijken dient te worden geweerd.

Gezien echter de huidige planologische situatie (bestaande rechten), dient het opnemen, of liever het continueren, van een bouwmogelijkheid voor woningbouw te prevaleren. Het bouwvlak wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

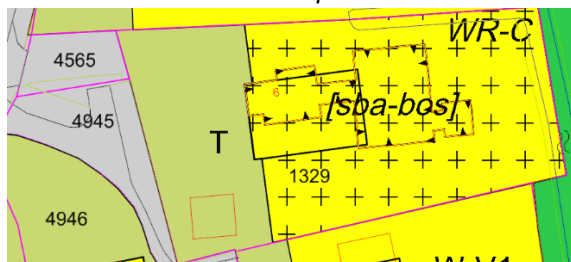
Het bouwvlak op perceel Tussendijken 58 is in het voorontwerp met de korte zijde naar de weg gesitueerd. In het geldende plan is het bouwvlak met de lange zijde naar de weg gesitueerd. Dit komt meer overeen met de vorm van de bestaande bebouwing.

Gelet hierop en gelet op het feit dat er geen uitbreiding van het bouwvlak plaatsvindt is er geen bezwaar om aan het verzoek tegemoet te komen. Het bouwvlak wordt gewijzigd opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

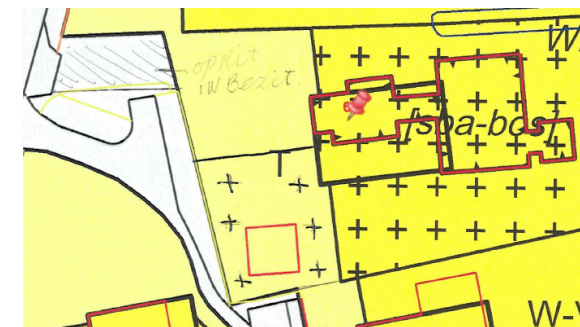
d. Mw. G. Haas

Mw. Haas geeft aan dat de bestaande dubbele garage is gelegen in de tuinbestemming. Zij verzoekt daarom om dit aan te passen en de tuinbestemming aan de voorzijde van het erf deels te vervangen door een woonbestemming. Op die manier ontstaat ook ruimte voor het bouwen van een carport bij de garage.

Situatie in het voorontwerp



Gewenste situatie



Commentaar:

De garage is in 1977 gebouwd met een bouwvergunning. Door deze nu in de tuinbestemming op te nemen wordt het bouwwerk onder het overgangsrecht gebracht. Om die reden wordt het verzoek van mevrouw Haas overgenomen en wordt de woonbestemming conform de ingediende tekening overgenomen. Daarnaast wordt tevens de oprit opgenomen in de tuinbestemming.

e. Dhr. Holwerda

Dhr. Holwerda wil de begane grond van woning Noordersingel 23 bij de daar aanwezige kapsalon trekken. De verdieping van de woning wil hij geschikt maken voor bewoning van één persoon. Hij verzoekt deze wijziging mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Commentaar: Halverwege 2015 hebben wij medewerking verleend aan de vestiging van een kapsalon in de shop van een tankstation. Destijds is overwogen dat "de vestiging van een kapsalon in deze tankshop een mooie invulling is van dit vrijgekomen bouwwerk. Het plan kan uit milieukundig oogpunt worden ingepast. Op het terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig." Het uitbreiden van de kapsalon met een beautysalon lijkt een logische functionele aanvulling. Ook hiervoor geldt dat klanten op eigen erf moeten parkeren. Het terrein laat hiervoor afdoende ruimte. Uit de kwantitatieve risico-analyse die dhr. Holwerda heeft aangeleverd blijkt dat ontwikkeling ook voor wat betreft de externe

*veiligheid inpasbaar is: er zijn geen kwetsbare objecten binnen de 10-6 risicocontour aanwezig en er is geen toename van het plaatsgebonden risico.
Gelet hierop kan aan het verzoek medewerking worden verleend en zal dit worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*

Tegen de aanwijzing van gemeentelijke monumenten zijn diverse inspraakreacties ingediend. Hieronder wordt per reactie een samenvatting gegeven. Vervolgens worden de reacties in één keer van commentaar voorzien. Enkele specifieke zaken worden daarna nog per inspraakreactie voorzien van commentaar.

f. Mw. S. van Wylick

Mw. Van Wylick is het niet eens met de aanwijzing van haar pand aan de Nieuwstad 48 te Burgum als gemeentelijk monument (beeldondersteunend pand). Hiertoe voert zij de volgende argumenten aan:

- a. De aanwijzing brengt verplichtingen en beperkingen met zich mee, zonder dat dit wordt gecompenseerd. Het is niet uitgesloten dat de aanwijzing als monument gevolgen heeft voor de waarde van de woning.
- b. Bij aankoop van de woning in 2010 was er nog geen sprake van een mogelijke monumentenstatus. Om die reden is de gemeente aansprakelijk in geval van financiële schade. De gemeente moet daarom zorg dragen voor een onafhankelijke taxatie in geval van waardevermindering.
- c. Eigenaren van gemeentelijk monumenten worden geconfronteerd met extra kosten voor renovatie en onderhoud. De gemeente moet de eigenaren hierin financieel tegemoet komen in de vorm van onderhouds- en renovatiebijdragen.
- d. Onduidelijk is wat het verschil tussen een waardevol pand en een beeldbepalend pand is. Wanneer en waarvoor moeten vergunningen worden verleend? Wat wordt onder regulier onderhoud verstaan? Ook onduidelijk is de status van de zijgevels en het bijgebouw. De informatie die u hierover heeft toegezegd hebben wij nog steeds niet ontvangen.
- e. In het belang van (onderhoud van de) woning wordt nogmaals verzocht medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de lantaarnpaal die vlak voor de voorgevel is gesitueerd. De lantaarnpaal maakt een deel van het onderhoud van de woning moeilijk danwel onmogelijk. Voorgesteld wordt om de situatie ter plaatse te komen overleggen.
- f. Op het perceel Nieuwstad 48 is de bestemming 'Bedrijven -2' van toepassing. Verzocht wordt om uit de bedrijvenlijst de categorieën 'groothandel in vuurwerk en munitie' en 'chemische wasserijen en ververijen' te verwijderen omdat deze bedrijven niet passend zijn in een woonomgeving.

g. Univé / dhr. M.A.E. Dijkstra

Univé vat de bezwaren van dhr. Dijkstra tegen de aanwijzing van het pand Schoolstraat 103 als 'gemeentelijk monument met specifieke bouwaanduiding 'Waardevol'' zelf als volgt samen;

- a. Het is onduidelijk aan welke regels cliënt straks gebonden is.
- b. Er is geen zekerheid of cliënt in aanmerking komt voor subsidies.
- c. Onduidelijk is wat de voor- en nadelen zijn van het wonen in een gemeentelijk monument.
- d. Er is geen compensatie voor waardeverlies als gevolg van de monumentenstatus.
- e. Client voelt de wijziging als het ontnemen vrijheid over wat hij mag doen met zijn eigen woning.
- f. Veel onderdelen van de woning zijn van recente datum. Kozijnen, dakgoten, etc. zijn 15 jaar geleden vervangen. Daarnaast is ook de voordeur niet origineel en evenmin

het dak. Client heeft daarom twijfel over de kwaliteit van het bureau dat de adviezen heeft gegeven.

Gevraagd wordt om de woning van dhr. Dijkstra alleen een woonbestemming te geven en de dubbelbestemming Waarde –Cultuurhistorie alsmede de specifieke bouwaanduiding 'Waardevol' te verwijderen.

h. Dhr E. Sweers en mevr. M. Sweers-Zuidema

De woning van de familie Sweers aan de Lageweg 21 heeft de aanduiding 'waardevol' gekregen. Door deze aanduiding ontstaan er volgens de familie hogere kosten voor verbouwwerkzaamheden en ook zijn er kosten voor leges. Tevens wordt de eigenaar beknot in zijn vrijheid. De familie Sweers zegt dat de gemeente hier niets tegenover stelt. De familie verzoekt om alleen de huidige status van 'karakteristiek pand' te handhaven.

i. Mw. T. Riedstra- van der Vegt en J. Riedstra

Het pand aan de Noordersingel 15 heeft de aanduiding 'Waardevol' gekregen. Insprekers zijn het niet eens met beperkende maatregelen en met de verplichtingen die aan de aanwijzing kleven, zoals het verplicht inschakelen van een architect. De verwachting van insprekers is dat de belangstelling van derden voor een pand met deze aanwijzing zal dalen en dat daardoor ook de waarde van het pand daalt. Insprekers kunnen niet accepteren dat de lasten eenzijdig bij de huidige bewoonster/eigenaresse, of bij de erven daarvan komen te liggen. Zij maken bezwaar tegen de aanwijzing als gemeentelijk monument.

j. Dhr. M. van der Wal en mw. M van der Meer

De insprekers hebben bezwaren tegen de aanwijzing van hun pand aan de Westersingel 52 als gemeentelijk monument met de aanduiding 'beeldondersteunend'. Men vindt dat de aanwijzing wel plichten oplegt, maar er geen rechten tegenover stelt. Het is de familie nog niet duidelijk of er steeds dezelfde kleur verf aan de buitenkant van het pand moet worden gebruikt. Ook is niet duidelijk of de huidige kozijnen kunnen worden vervangen door kunststof kozijnen. Gelet op het bovenstaande zijn insprekers het niet eens met de nominatie voor gemeentelijk monument.

k. Dhr. L. van Dijk

Deze inspraakreactie is gericht op het aanwijzen van het pand Kloosterlaan 10 tot gemeentelijk monument met de aanduiding 'beeldondersteunend'. Dhr. van Dijk geeft een overzicht van de historie het pand, en ook van de verbouw daarvan en van de toekomstplannen. Hij resumeert daarna als volgt zijn reactie:

- a. Wij gaan **niet** akkoord met de wijzing van het bestemmingsplan, inhoudende de aanpassing van het pand gesitueerd aan de Kloosterlaan 10 te Burgum naar "beeldondersteunend" e.e.a. zoals aangegeven in uw schrijven d.d. 21 januari 2016, voor kenmerken zie hoofd van dit schrijven.
- b. De reden van het niet akkoord gaan zijn de gemeentelijk opgelegde beperkingen welke door het "beeldondersteunend" karakter ontstaan. Alle aanpassingen, zelfs terugzetten naar originele status, moeten lopen via het vergunningstelsel van de gemeente. Ook de hieraan gekoppelde leges zijn van beperkende aard.
- c. Het rapport vertoont een aantal aspecten niet geheel conform de waarheid, het verdient enige aanpassingen/nuanceringen.
- d. Aangezien wij hier "passanten in tijd" zijn en ook het nageslacht willen laten genieten willen we over uw voorstel "beeldondersteunend pand" graag serieus met u in gesprek, niet zoals tot op heden via mail en/of brief maar graag aan tafel.

I. Fam. Bekkema-Wagenaar

Het pand Schoolstraat 105 wordt in het voorontwerp aangeduid als gemeentelijk monument, 'beeldondersteunend'. De familie Bekkema vindt dat hier grote nadelen aanzitten. De waarde van het pand zal vermoedelijk verminderen, omdat de groep van kopers kleiner wordt. Bovendien kan niets meer worden veranderd zonder vooraf toestemming te vragen aan de gemeente. Ook aan die vergunning zijn kosten verbonden. Tevens is niet duidelijk wat de gevolgen van deze aanwijzing zijn voor de WOZ waarde. De familie vindt dat er alleen nadelen aan de aanwijzing kleven en dat dit gecompenseerd dient te worden, bijvoorbeeld in de vorm van subsidie voor de restauratie van het huis. Het pand staat al jaren te boek als 'karakteristiek'. De familie vindt dit voldoende.

Gecombineerd commentaar:

Algemeen

Over het algemeen kan gesteld worden dat de eigenaren van de potentiële gemeentelijke monumenten geen voordelen zien in de aanwijzing als monument. Er worden meer regels gesteld waaraan de eigenaren moeten voldoen waardoor renovatiekosten en verbouwkosten inderdaad stijgen. De provincie biedt hiervoor wel enige vorm van subsidie maar de voorwaarden en continuïteit kunnen niet door de gemeente worden bepaald.

Tot nu toe werden er karakteristieke panden aangewezen in bestemmingsplannen. Tijdens de vergunningtoets wordt er bij deze panden gelet op de karakteristieke kenmerken van het gebouw. In de huidige situatie zijn veel bouwactiviteiten, die het karakter van een woning wel kunnen aantasten, vergunningsvrij. In deze gevallen wordt er niet meer getoetst door de gemeente. Om de karakteristieke elementen van panden te beschermen heeft de karakteristieke aanduiding dan ook geen effect meer. Voor de panden met de meeste waarde heeft de raad besloten om gemeentelijke monumenten in te stellen zodat er toezicht blijft op restauratie en verbouwactiviteiten.

De hogere kosten voor renovatie en onderhoud kunnen niet in zijn geheel aan de aanwijzing als monument worden toegeschreven. Bij werkzaamheden aan dergelijke panden zal rekening gehouden moeten worden met het oorspronkelijke ontwerp, bouwtechnieken en bouwmaterialen. Het vereist specialistische ervaring en vaardigheid om te werken aan dergelijke panden. Het is daarmee inherent aan historische gebouwen dat onderhoud en verbouwingen duurder zijn dan voor een doorsnee woning.

Vanwege de hogere kosten stelt de provincie een subsidie beschikbaar voor de renovatie van karakteristieke panden. Hieronder vallen ook gemeentelijke monumenten. De provincie wijst zelf geen monumenten aan maar ondersteunt met de subsidie het gemeentelijk beleid om lokaal erfgoed te beschermen. De provinciale subsidie en het gemeentelijk erfgoed beleid vormt daarmee een samenhangend geheel. De onzekerheid omtrent toewijzing of continuïteit van de subsidie kan door de gemeente niet worden weggenomen omdat het een provinciale voorziening is.

Met de onderverdeling in 'waardevol' en 'beeldondersteunend' wordt beoogd om de regeldruk te laten aansluiten bij de waarde van het pand. Bij beeldondersteunende panden kan er meer vergunningsvrij worden aangepast aan het pand dan bij waardevolle panden. Voor waardevolle panden geldt, op een enkele uitzondering na, dezelfde vergunningplicht als voor rijksmonumenten.

Wat er echter wel of niet vergunbaar is, is maatwerk. Om te bepalen of er bijvoorbeeld wel of geen kunststof kozijnen kunnen worden geplaatst, zal tijdens de vergunningtoetsing advies worden ingewonnen van de monumentencommissie. Deze werkwijze wordt ervaren als onduidelijk omdat er geen zekerheid gegeven kan worden over de toekomstige mogelijkheden. Dit is helaas een onontkoombaar gevolg van de aanwijzing als monument.

Dat aan de gemeente toestemming gevraagd moet worden om het pand te wijzigen wordt ervaren als een inbreuk op de vrijheid van eigenaren om te mogen doen wat ze willen met hun eigendom. Het doel van de gemeente is om wenselijke aanpassing van de panden te laten aansluiten op het historisch ontwerp van het pand. Het is niet het doel van de gemeente om de panden in de huidige vorm te conserveren. Cultuurhistorisch waardevolle panden zullen ook doorontwikkeld moeten kunnen worden naar de huidige gebruiksstandaarden om functioneel te blijven. Als de gebruiksvriendelijkheid van het pand te ver achter gaat lopen bij nieuwbouw dan zal het pand in onbruik raken met leegstand en verpaupering tot gevolg. Bij een aanpassing van een pand zal dus altijd een afweging gemaakt worden tussen de functionaliteit van het pand en de wijze waarop dat aansluit bij het oorspronkelijke ontwerp.

Voor gemeentelijke monumenten is vaker een vergunning nodig. Als er een vergunning nodig is, dan zal dit voor zowel de activiteit 'wijzigen van een monument' als voor de bouwactiviteit nodig zijn. Voor beide onderdelen worden leges in rekening gebracht. Deze dubbele kosten worden als meest onredelijk ervaren. Aan de gemeenteraad zal dan ook worden voorgelegd om te besluiten de leges voor de activiteit 'wijzigen van een monument' te laten vervallen.

De door de belanghebbenden aangedragen argumenten spelen ook een rol voor potentiële kopers van gemeentelijke monumenten. Ook zij kunnen de extra vergunningplicht als een belemmering zien. Dat zou de reële waarde van de woning kunnen verlagen. De aanwijzing als gemeentelijk monument kan ook gezien worden als erkenning van een deskundige dat het daadwerkelijk om een pand met status gaat. Onze verwachting is dan ook dat de aanwijzing als gemeentelijk monument geen invloed heeft op de waarde van woningen. In het kader van de WOZ heeft de aanwijzing als gemeentelijk monument geen invloed. Het staat eigenaren van panden vrij om een tegemoetkoming in planschade aan te vragen vanwege de veranderde planologische regelgeving. Een onafhankelijk deskundige zal dan een voorstel doen aan het college over de hoogte van de tegemoetkoming.

Specifiek commentaar

- **Mw. S. van Wylick, onder d.:** *Het is mogelijk dat onze reactie u niet op tijd heeft bereikt echter hebben wij uw brief beantwoord op 24 februari. In die brief wordt ook ingegaan op het verschil tussen beeldondersteunend en waardevol pand en de status van zijgevels en het bijgebouw:*

“Uit de toelichtende folder wordt niet duidelijk wat het verschil is tussen beeldondersteunend en waardevol. Het lijkt beide over het hoofdgebouw te gaan?”

Dit is inderdaad niet handig geformuleerd. Wij zullen de folder er op aanpassen. Het gaat bij beeldondersteunende panden vooral om het voorgevelbeeld. Wanneer zijgevels gericht zijn naar openbaar gebied zijn ook deze gevels van belang voor het straatbeeld. Tijdens de toetsing zal vooral worden gelet op wijzigingen aan het hoofdgebouw die het straatbeeld veranderen.

Waarop moet nog meer rekening worden gehouden behalve het gevelbeeld en het hoofdgebouw?

Er zal ook rekening gehouden moeten worden met zijgevels die naar openbaar gebied gekeerd zijn. Tevens moeten er wel vergunningen aangevraagd worden voor de meeste bouwactiviteiten maar zullen de activiteiten eerder te vergunnen zijn.

Maakt de aanbouw aan de westgevel onderdeel uit van het monument?

In de beschrijving staat dit inderdaad niet duidelijk vermeld. Dit punt wordt voorgelegd aan Dijkoraad R.R.G. en gewijzigd in het rapport. U krijgt hierover nader bericht.”

- **Mw. S. van Wylick, onder e.:** *In 2014 heeft u reeds eerder verzocht tot verplaatsing van de lichtmast vanwege de overlast die deze geeft. Vanwege meervoudige negatieve neveneffecten hebben wij toen besloten niet medewerking te verlenen aan dit verzoek:*

“De locatie van de mast vloeit voort uit de inrichting van de straat. Het wijzigen van de mastafstand tot woningen is door geringe straatbreedte niet mogelijk en het herplaatsen van een enkele mast leidt verderop in de straat tot onacceptabele mastafstanden (waardoor de gelijkmatigheid verdwijnt) waardoor een volledige herverdeling nodig zou zijn. Alhoewel we begrijpen dat er enige hinder kan worden ondervonden van de betreffende lichtmast, vinden we dit acceptabel in het belang van een goede, veilige en sfeervolle straatverlichting.” Deze argumenten zijn nog steeds van toepassing. Het feit dat uw woning als gemeentelijk monument wordt aangewezen doet hier niet aan af.

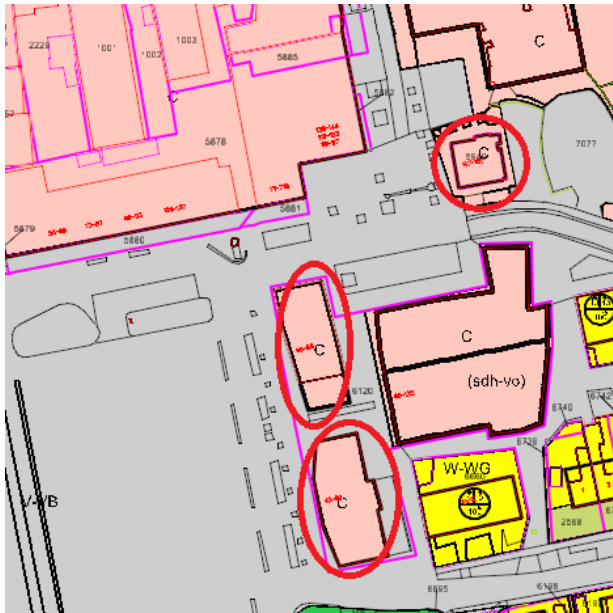
*- **Mw. S. van Wylick, onder f.:** Binnen ‘Bedrijf-2’ zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan, met uitzondering van (o.a.) risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Er kan dus tegemoet worden gekomen aan het verzoek om de categorie ‘groothandel in vuurwerk en munitie’ te verwijderen uit de lijst. Ook zijn er geen bezwaren om de categorie “chemische wasserijen en ververijen” te verwijderen. Beide bedrijfsactiviteiten worden uit de lijst van bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan verwijderd.*

*- **Univé / dhr. M.A.E. Dijkstra, onder f.:** In de beschrijving is wel ingegaan op moderne keramisch geschuurde dakpannen en kunststof kozijnen. Tevens blijkt uit de waardering dat de materiële gaafheid redelijk is (0). Dit vormt dan ook niet een hoofdargument voor het aanwijzen als gemeentelijk monument.*

*- **Dhr. L. Van Dijk, onder c.:** De beschrijving van het pand zoals in de reactie naar voren is gebracht zal voorgelegd worden aan Dijkoraad R.R.G. Het rapport zal waar nodig worden aangepast.*

*- **Dhr. L. van Dijk, onder d.:** in 2013 en 2015 hebben wij uw verzoek tot aankoop van de, door u van ons, gehuurde gronden afgewezen. Dit vanwege het feit dat de grond in maart 2000 is aangekocht als ‘warme’ grond om deze in de toekomst aan te kunnen wenden voor woningbouw. Het is dus van strategisch belang om deze grond niet te verkopen. Dit belang geldt nog steeds en weegt in dit geval zwaarder dan het uitbreiden van de bescherming van het gemeentelijk monument. Bovendien staat uw woning reeds op een royale kavel welke volgens ons voldoende ruimte biedt voor uitbreiding in de vorm van een garage zonder dat dit afbreuk doet aan de beschreven monumentale waarden van uw pand.*

De volgende drie reacties zijn gericht tegen het mogelijk maken van winkels aan de Markt. Het gaat hierbij om de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een drietal bestaande panden aan de oostzijde van de Markt, nl. Markt 42-60, Markt 66-84 en Markt 147-151.



Bedoelde percelen aan de oostzijde van de Markt

Deze inspraakreacties worden apart samengevat waarna, gezien de samenhang van de reacties, een gecombineerd commentaar volgt.

m. Erven J. Faber- de Jong (Burgumer Marktkraam)

Namens de erven wordt een opsomming gegeven van de leegstand van het winkelbestand in Burgum. Mogelijk wordt deze leegstand nog groter. Voorts wordt er gewezen op de recentelijke executieverkoop van een aantal winkelpanden. De huur- en verkoopprijzen van de winkelpanden is al enorm gedaald in Burgum, aldus de erven. De erven geven een opsomming van ontwikkelingen waardoor de behoefte aan winkeloppervlakte in de toekomst zal afnemen: koopkrachtdaling, minder winkels in kernen kleiner dan 20.000 inwoners, failliet van winkelketens, behoefte aan kleiner vloeroppervlak voor startende ondernemers, komst Centrale-As waardoor minder verkeer door Burgum komt, krimp aantal inwoners, trek naar de grote steden, minder tijd voor boodschappen doen, internetshops, etc.

Het mogelijk maken van uitbreiding van het winkelvloeroppervlak aan de Markt in Burgum zal, volgens de erven, ten koste gaan van de winkels in de Schoolstraat.

Mocht de wijziging van de bestemming toch doorgaan, dan verwachten de erven een evenredige financiële compensatie voor de waardedaling van hun pand aan de Schoolstraat 37/ J.D. de Vriesstraat 3 en opwaardering van de winkelstraat Schoolstraat ten oosten vanaf de Passaazje, zodat dat deze meer klanten trekt.

n. J. en A. Brinksma (Brinksma Optiek)

De familie Brinksma wijst op de toenemende leegstand van de laatste jaren. Zij wijst erop dat het laatste DPO rapport aangaf dat Burgum over voldoende winkelvloeroppervlakte beschikt. Ondanks deze uitkomst is het aantal m² uitgebreid door de komst van de Jumbo en de Aktion.

De familie vreest dat een eventuele uitbreiding van het vloeroppervlakte aan de Markt ten koste zal gaan van de levendigheid van het winkelgebied T.Geartstrjitte en Schoolstraat.

o. Dhr. H.Schutter (Blokker-Intertoys)

Dhr. Schutter heeft ook bezwaren tegen wijziging van de bestemming van de panden aan de oostzijde van de Markt. Hij wijst erop dat bij het ontwikkelen van de Markt met de

gemeente is afgesproken dat de ontwikkelingen niet moet leiden tot verschuivingen van het huidige winkelgebied (Tjibbe Geartstrjitte/Schoolstraat).

Dhr. Schutter wijst op de landelijke afname van het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlakte. Uit het laatste DPO komt naar voren dat er in Burgum een overschot is aan verkoopvierkantmeters.

Hij pleit er voor om, indien er een concrete aanvraag komt die geen plaats kan vinden in het huidige centrum, deze aanvraag individueel af te handelen.

N.a.v. bovenstaande inspraakreacties op de veranderde bestemming aan de Markt is nog een tweetal reacties binnengekomen:

p. WIL

WIL is een organisatie die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een beperking in Friesland. WIL behoort tot de zorggroep Alliade waaronder bijvoorbeeld ook Talant valt. Naar aanleiding van het bezwaar dat is aangetekend vanwege het verplaatsen van de activiteiten die WIL tot nu toe ontplooit vanuit de Schoolstraat 41-43 (Wurksjop) naar de Markt 42 te Burgum, wil WIL het volgende onder de aandacht brengen.

De huur van de Schoolstraat 41-43 is om de volgende redenen opgezegd:

- Terugloop van het aantal cliënten en daardoor een kleiner aantal meters werkruimte benodigd
- De hoge huurkosten per m² (dus ook los van de verminderde behoefte aan vierkante meters)
- Andere opzet van winkel, een kleiner assortiment, waarbij de focus op verkoop van zelfgemaakte producten ligt
- De slechte staat van onderhoud van het gebouw
- Het dreigende faillissement van de eigenaar en de daarmee gepaarde onzekerheid over het voortbestaan
- Het (ongepaste) gedrag van de eigenaar de laatste jaren.

WIL geeft verder nog aan dat de veranderde financiering binnen de zorg heeft geresulteerd in verminderde inkomsten. Hierdoor is het noodzakelijk is om goed naar de kosten te kijken.

In de nieuwe opzet wordt de focus gelegd op de verkoop van producten die door de cliënten zelf worden gemaakt. Het is de intentie om geen concurrent te zijn voor de bestaande middenstand.

q. Himbo

Bij de Himbo maakt men maakt zich met name zorgen over de disbalans in sfeer en aankleding, tussen het oorspronkelijke “winkelhiem” en de vernieuwde Markt.

Daarnaast zal er bij verschuiving van bestaande detailhandel naar de Markt oostzijde het spook van de leegstand op de loer liggen. Met in het verlengde daarvan enkel negatieve effecten tot gevolg. Men denkt daarbij aan vandalisme, achterstallig onderhoud, verarming en verlies aan vitaliteit.

De Himbo is positief over het feit dat voor het herstel van evenwicht tussen het oorspronkelijke winkelhiem en de Markt uitgewerkte plannen bestaan binnen het project Kansen in Kernen. Echter die werkzaamheden gaan pas dit najaar van start waardoor de resultaten (te) lang op zich laten wachten.

Er moet, zo vindt Himbo, door middel van inrichting en aankleding van de Passaazje veel meer verwijzing komen van de Markt naar dit deel van het centrum. Hierover blijft men graag in contact de komende maanden.

Gecombineerd commentaar:

Er zijn vijf inspraakreacties binnengekomen op het aanpassen van de bestemming van de panden aan de Markt. In de inspraakreacties wordt ingegaan op een dreigende leegstand als gevolg van de bredere bestemming van de betreffende panden aan de Markt. Dat kan/zal ook leiden tot lagere huur- en verkoopprijzen van panden in de Schoolstraat. De gemeente is bekend met de algemene ontwikkelingen in de retail. Door de economische crisis zijn de afgelopen jaren de consumenten bestedingen teruggelopen. Door de toenemende mogelijkheden van internet zijn de aankoopstromen deels verschoven. Niet alles wordt meer in de eigen regio gekocht. Daarnaast heeft de detaillist te maken met (te) hoge huren, welke in veel gevallen nog niet zijn aangepast aan de veranderende omstandigheden. De te hoge huur of vraagprijs is veelal een reden voor langdurige leegstand. Marktconforme prijzen is overigens een randvoorwaarde voor het vinden van een goede invulling.

Positie winkelcentrum Burgum

De detailhandel in Noordoost Friesland is een speerpunt binnen de regionale samenwerking van de Agenda Netwerk Noordoost Fryslân. Voor de regio zijn er 3 belangrijke regionale winkelcentra; Dokkum, Burgum en Surhuisterveen. Bundeling en concentratie in deze 3 regionale winkelcentra is van belang. In dat licht past bijvoorbeeld ook het aantrekken van een winkelformule als de Action. Juist op deze wijze kan het winkelcentra van Burgum haar positie en regionale functie behouden en versterken. De bestemmingswijzing van de panden aan de Markt passen in dat perspectief. Het betreft overigens een beperkte uitbreiding in m² en panden die al 'mee doen' in het centrumgebied.

Nieuw elan

Het afgelopen jaar heeft de gemeente een tweetal publiek aantrekkende winkelformules (Jumbo en Action) gefaciliteerd aan de Markt en mede daardoor ook een forse investering kunnen doen in de herinrichting en aantrekkelijkheid van het centrale parkeerterrein in Burgum. Daarbij is tevens een forse uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen (ca. 100) gerealiseerd. De komst van de winkelformules en het nieuwe parkeerterrein leveren een essentiële bijdrage aan de aantrekkelijkheid en de aantrekkingskracht van het regionale winkelcentrum van Burgum. Daar profiteert de gehele middenstand van.

Ruimtelijk effect

Burgum kent een compact winkelgebied. Dat is ook de kracht van Burgum, waar de 3 C's van 'Compact, Compleet en Comfortabel' centraal staan. De panden aan de Markt waar de inspraakreacties op betrekking hebben, maken onderdeel uit van het bestaande winkelcentrum. Er is dus in ruimtelijke zin geen sprake van een fysieke uitbreiding van het winkelcentrum. Vanwege de (te) eenzijdige bestemming staat 1 van beide panden al lange tijd leeg. Overigens is de leegstand in Burgum nog steeds beperkt en moet deels worden bekeken in het perspectief van marktconforme prijzen.

Nieuwe bestemming

De panden in het winkelcentrum van Burgum krijgen allemaal de bestemming centrumdoeleinden krijgen. Binnen deze bestemming is zijn er mogelijkheden voor detailhandel, zakelijk dienstverlening, horeca en wonen. Hierdoor is het mogelijk om sneller in te spelen op gewijzigde omstandigheden. Panden kunnen flexibeler worden gebruikt qua bestemming. Daarmee zal langdurige leegstand eerder worden voorkomen.

Financiële compensatie

Het staat de eigenaren van de panden vrij om een tegemoetkoming in planschade aan te vragen vanwege de veranderde planologische regelgeving.

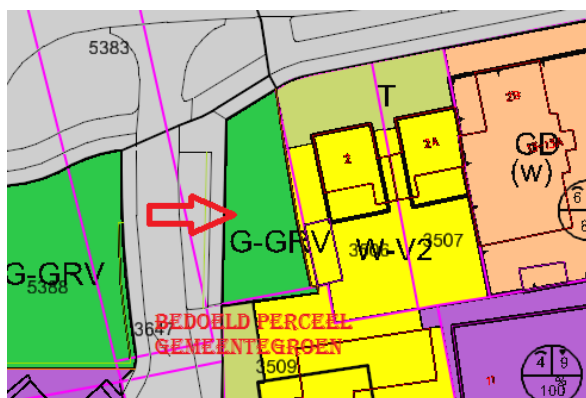
Aankleding Schoolstraat en verwijzing

In de reacties wordt ook in gegaan op de nieuwe aankleding van de Markt met boomeilanden, (grote) bloembakken en banken. Deze aankleding valt in zeer goede aarde. In het kader van het project Kansen in Kernen zal ook het begin de Tjibbe Geartsstrjitte (omgeving ABN) op deze wijze worden ingericht. Insprekers zouden deze aankleding ook graag zien in de Schoolstraat. Daarnaast een betere verwijzing vanaf de Markt naar de Schoolstraat. Dit onderwerp is besproken met Himbo en de insprekers J. en A. Brinksma en H. Schutter. Afgesproken is dat de gemeente en de Himbo in nauwe samenwerking hiervoor een plan zullen gaan uitwerken.

r. Fam. F en A. Nijp

De familie Nijp vraagt zich af of de kruising van de Dokter B. Hornstrasingel en de Burgemeester B. Lohmanstraat als ontwikkellocatie in het kader van Kansen voor Kernen zal worden aangemerkt en welk planologisch regime hierop van toepassing is.

Tevens geeft de familie, die aan de Dokter B. Hornstrasingel 2 woont, aan het perceel gemeentegroen, of een gedeelte daarvan, dat ten westen de woning ligt, te willen kopen. In dat geval verzoekt de familie de bestemming van het perceel te veranderen in 'Tuin'.



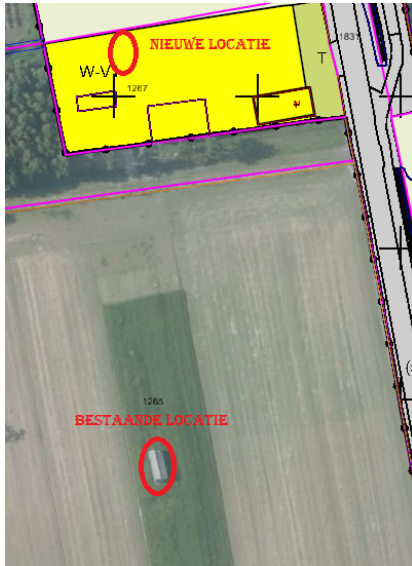
Commentaar:

Op dit moment zijn we nog in overleg met (o.a.) de familie Nijp over de plannen bij de kruising van de dr. B. Hornstrasingel en de burgemeester B. Lohmanstraat en hopen we tot een gedragen plan te komen waar alle partijen tevreden mee zijn. Dit zal dan worden vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. In afwachting van deze ontwikkelingen zijn wij niet bereid (een deel van) het gemeentegroen te verkopen en de bestemming hiervan te wijzigen.

s. Dhr. S. van der Meulen

De heer van der Meulen woont aan de Kloosterlaan 61. Op het perceel weiland (in eigendom van de heer van der Meulen) ten zuiden van de woning staat een hok. Dit hok, afmetingen 3 x 8,25 m, is in verval en bevat asbest. De heer van der Meulen wil het hok graag verplaatsen naar het woonerf, ten noordwesten van de woning.

Het voorontwerp staat dit echter niet toe. De heer van der Meulen vraagt de nodige planologische ruimte voor de verplaatsing van het hok. Mocht dit niet mogelijk zijn dan moet, zo schrijft hij, de heer van der Meulen de asbest saneren en het hok geheel renoveren.



Commentaar:

Het perceel Kloosterlaan 61 heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming W-V1, Wonen- Vrijstaande woningen 1 gekregen. Ook in het geldende bestemmingsplan Burgum Oost 2005 heeft het perceel een woonbestemming.

In de bij de bestemming W-V1 behorende regels staat dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel ten hoogste 30% van het 'hiem' mag bedragen, met een maximum van 150 m².

De gezamenlijke oppervlakte van de al op het 'hiem' aanwezige bijbehorende bouwwerken is circa 200 m².

Het is, in het ontwerp bestemmingsplan, voor een perceel met de grootte van het onderhavige, mogelijk om af te wijken van de bouwregels door middel van een omgevingsvergunning. Daarbij bestaat de mogelijkheid om vergunning te verlenen voor een totaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 250 m².

In het kader van de vergunningsprocedure kan een verdere individuele afweging worden gemaakt. Gelet hierop is een aanpassing van de regels en/of beleid van het bestemmingsplan, zoals gevraagd, niet nodig, noch wenselijk.

Het verzoek dient te worden afgewezen, waarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen. Bij de vergunningsprocedure zal ook het asbest aspect worden betrokken.

t. Dorenbos Architecten, namens mw. S. Stelpstra – Bouius

De inspraakreactie gaat over een uit containers en golfplaat opgebouwde schuur aan de Kerklaan. Volgens dhr. Dorenbos wordt de situatie zoals die nu is, al 20 jaar door de gemeente gedoogd. Het perceel is sinds 4 jaar eigendom van mw. Stelpstra. Zij wil het geheel fatsoeneren en komen tot een nette schuur met een gelijkwaardig programma als de bestaande oppervlakte. Het betreft 3 boxen en een voeropslag + overkapping met een gezamenlijke oppervlakte van 50 m².

Gevraagd wordt het bovenstaande in het bestemmingsplan op te nemen.



situatie 2015



Commentaar:

Op basis van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden te bouwen zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning. Voor het bouwen aan de Kerklaan is geen vergunning verleend. Een vergunning kan ook niet worden verleend op basis van het geldende bestemmingsplan, of van het voorontwerp.

Het betreffende perceel heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' gekregen. In de bestemmingsomschrijving staat dat deze grond zowel voor bedrijfsmatig als voor hobbymatig gebruik bestemd is. Bouwwerken kunnen zowel voor agrarisch als voor (semi) agrarische - en daarmee te vergelijken hobbyactiviteiten worden opgericht. De bouwwerken dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig.

In navolging van hetgeen bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is gebeurd, wordt met het toekennen van een bouwvlak voor agrarische hobbyactiviteiten uiterst spaarzaam omgegaan teneinde verrommeling van het landschap tegen te gaan.

Het bouwen in kwestie ligt in de hoek van het perceel achter boomwanden, waardoor het beperkt zichtbaar is. Het perceel sluit aan bij de bebouwde kom, en het aangrenzende perceel wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van de begraafplaats. Mogelijk wordt dit perceel betrokken bij de plannen die het kerkbestuur ontwikkelt voor de begraafplaats, waarbij bebouwing niet is uitgesloten.

Er zijn geen milieutechnische beletselen tegen een beperkte opstal voor het houden van paarden.

Gelet op de inpassing en de ligging zijn wij bereid een bouwvlak op te nemen van 50 m².

B. Onderdeel overleg

1. Wetterskip Fryslân

In afwijking van het eerdere advies, dat geen waterschap belangen in het geding zijn, komt het Wetterskip met een nader advies vanwege de aanwezigheid van beperkingsgebieden. Het Wetterskip adviseert:

- a. Voor de veranderingsgebieden (KIK, AZC) alsnog een watertoets te doorlopen.
- b. Bij concrete ontwikkelingen en het gebruik maken van evt. ontheffings/afwijking/wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw een watertoets worden doorlopen.
- c. In de waterparagraaf een passage op te nemen voor het onderdeel toename verharding (compensatie op basis van Keur nodig).
- d. In het plangebied liggen o.a. hoofdwatergangen, keringen en een grondwaterbeschermingsgebied. WF adviseert om te toetsen of de bestemmingen die de gronden krijgen waar deze objecten en belangen liggen de functie daarvan niet uitsluiten (bijv. hoofdwatergang moet in bestemming liggen welke de functie water mogelijk maakt). Daarnaast moet in voorkomende gevallen rekening gehouden worden met een beschermingszone waarbinnen niet mag worden gebouwd. Om te controleren waar dit aan de orde is, verwijst WF naar de digitale leggerkaart.
- e. Contact op te nemen met de provincie in verband met de aanwezigheid van het grondwaterbeschermingsgebied waarvoor normen op basis van de provinciale milieuverordening gelden.

Commentaar:

Ad a. In de paragraaf 5.4 van de toelichting is al benoemd dat voor de veranderingsgebieden alsnog een watertoets wordt gevraagd.

Ad. b. Indien een wijzigingsprocedure nodig is zal aan de omgevingscriteria moeten worden getoetst, waarbij water één van die onderdelen is. In dat geval zal dus altijd een watertoets worden gedaan.

Ad. c. Dit advies nemen we over en we hebben in paragraaf 5.4 de compensatieverplichting van de Keur benoemd.

Ad. d. Over dit onderdeel is de volgende reactie gemaild naar het Wetterskip:

In het kader van ons bestemmingsplan Buitengebied hebben we een soortgelijke reactie van het Wetterskip ontvangen. Destijds was dit voor ons aanleiding om met WF in gesprek te gaan (mevr. Thannhauser) waarbij we toen de volgende afspraak hebben gemaakt:

In overleg met het Wetterskip zal de controle op eventuele strijdigheden tussen de waterbelangen en het voorontwerp door het Wetterskip zelf plaatsvinden. Mocht dit noodzakelijk blijken dan zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

Destijds heeft dit toen geleid tot intrekking van dit onderdeel van het wateradvies.

Wij hebben het Wetterskip verzocht om ook in dit geval aan deze afspraak invulling te geven, aangezien het de verantwoordelijkheid is van het Wetterskip om haar belangen op juiste wijze in te brengen. Aangezien wij hierop geen nadere reactie meer hebben ontvangen, gaan we er vanuit dat gebleken is dat we in ons plan afdoende rekening houden met de waterschapsbelangen.

Ad e. De zogenaamde “grondwaterbeschermingsgebieden” worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening Fryslân. Hierdoor is het niet nodig om ze tevens op de

planverbeelding op te nemen. Wel zal de kaart van het gebied, volledigheidshalve, als bijlage opgenomen worden bij de plantoelichting.

2. Gasunie.

De Gasunie heeft een aardgastransportleiding in beheer die door het plangebied loopt.

De Gasunie wijst erop dat, volgens de regels van het nieuwe bestemmingsplan, het college bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels en toestaan dat er gebouwen e.d. worden gebouwd binnen de belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding. Dit kan wanneer aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding geen 'onevenredige' afbreuk wordt gedaan. De Gasunie verzoekt het woord 'onevenredig' te schrappen en wijst daarbij op een uitspraak van de Raad van State.

De Gasunie verzoekt ook om het 'rooien' van diepwortelende beplanting en bomen binnen de belemmeringen strook aan de vergunningplicht toe te voegen.

Binnen de belemmeringenstrook is het planten van bomen en beplantingen die dieper kunnen wortelen dan 30 cm verboden.

De Gasunie verzoekt deze maatvoering te schrappen, omdat deze regeling onvoldoende een veilig en bedrijfszeker gastransport waarborgt en onvoldoende het gevaar beperkt voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

Commentaar:

Er bestaan geen bezwaren om aan de gevraagde aanpassingen in de regels aan te brengen. De wijzigingen worden verwerkt.

3. Tennet

Binnen het plangebied loopt de 220.000 Volt hoogspanningsverbinding Bergum – Vierverlaten.

Tennet vraagt om een aantal wijzigingen van de planregels. Allereerst verzoekt ze om in artikel 41 het woordje 'schriftelijk' toe te voegen daar waar wordt verzocht om advies van de leidingbeheerder.

Om de leveringszekerheid niet in gevaar te brengen vraagt Tennet tevens een vergunningsplicht op te nemen voor werken of werkzaamheden onder of in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding.

Commentaar:

Er bestaan geen bezwaren om aan de gevraagde aanpassingen in de regels aan te brengen. Het woordje 'schriftelijk' wordt toegevoegd en de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsleiding' wordt uitgebreid met een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

4. Provinsje Fryslân

Sport (categorie 1)

De bestemming 'Sport' kan worden gewijzigd in een maatschappelijke-, woon- of bedrijfsbestemming. De wijziging naar een maatschappelijke bestemming is niet problematisch als de behoefte hiertoe kan worden aangetoond. Ook een wijziging naar een woonbestemming is mogelijk. Echter, als hierdoor de sportvelden buiten het bestaand stedelijk gebied worden gelegd, dan moet de woningbouw als uitbreidingsplan worden

aangemerkt. Voor de woningen moet dan een woonprogramma voor buitenstedelijke ontwikkelingen aanwezig zijn om te kunnen passen in de Verordening Romte 2014. Ook moet de behoefte aan woningbouw worden gemotiveerd.

Een wijziging naar een bedrijfsbestemming is niet in overeenstemming met de verordening. Op grond van artikel 4.4.1. Verordening Romte 2014 kan alleen worden voorzien in nieuw bedrijventerrein wanneer dit in overeenstemming met het regionale bedrijventerreinenplan is, dat de instemming Gedeputeerde Staten heeft. In afwijking hiervan kan onder voorwaarden slechts ruimte worden geboden voor één of enkele bedrijven.

De provincie stelt voor de wijzigingsbevoegdheden te schrappen dan wel zodanig aan te passen dat dit geen strijd oplevert met de Verordening Romte.

Perifere detailhandel (categorie 1)

In het begrip 'detailhandel – perifeer' is de zinsnede opgenomen dat hier ook 'detailhandel binnen tuincentra, bouwmarkten en kringloopwinkels' onder wordt volstaan. Deze toevoeging past niet binnen de Verordening Romte 2014. Als het de bedoeling is om ruimte te bieden voor de verkoop van producten die niet per definitie thuishoren binnen deze detailhandelsbedrijven, dan kan dit alleen als het oppervlak wordt beperkt tot ca. 5% van het totale winkeloppervlak. De provincie geeft aan dat het de voorkeur heeft de zinsnede te schrappen. Het wordt in de praktijk algemeen geaccepteerd dat een klein percentage van het winkeloppervlak wordt gebruikt voor producten die niet onder de definitie van perifere detailhandel vallen.

Opstellingen voor zonne-energie (categorie 1)

Binnen alle bestemmingen zijn de gronden mede bestemd voor 'openbare nutsvoorzieningen'. Bij extensieve uitleg van die bestemming zou dat betekenen dat opstellingen voor zonne-energie in het plangebied niet zijn verboden. Dit is geen probleem als het gaat om bestaand stedelijk gebied. Voor de gronden buiten het bestaand stedelijk gebied moeten echter nadere regels in het plan worden opgenomen om strijd met de Verordening Romte 2014 te voorkomen. De provincie stelt voor de opstellingen voor zonne-energie uit te sluiten. Het is wel mogelijk voor percelen buiten het bestaand stedelijk gebied een regeling op te nemen voor het plaatsen van opstellingen voor zonne-energie op het bouwperceel, mits het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de bestaande functie van het perceel.

Bedrijf (categorie 2)

Naast het tuincentrum Douma aan de Nieuwstad ligt een perceel dat is voorzien bedrijfsbestemming. Het perceel heeft een ruim bouwvlak dat voor 80% mag worden bebouwd. Daarnaast gelden er op grond van de bouwregels nog verdere uitbreidingsmogelijkheden. Op de luchtfoto's lijkt het erop dat het achterterrein in gebruik is genomen door het tuincentrum. De provincie verzoekt om nader te bekijken of de bestemming op het perceel aan de Nieuwstad nog de juiste is en of de uitbreidingsmogelijkheden die voor het perceel gelden in overeenstemming zijn met de mogelijkheden voor bedrijven buiten het bestaand stedelijk gebied in de Verordening Romte 2014.

Archeologie (categorie 2)

Het centrum van Burgum en de gebied nabij de Kruiskerk hebben op de kaart ijzertijd-middeleeuwen van de FAMKE dezelfde status. De provincie adviseert daarom om op het centrum dezelfde dubbelbestemming te leggen die geldt voor het gebied nabij de Kruiskerk. Voor ingrepen van 50 m² en meer blijft het voeren van archeologisch onderzoek van belang.

De provincie kan instemmen met het niet beschermen van vuursteenvindplaatsen en dobben die grotendeels zijn verstoord door groundbewerkingen. Hiervoor hoeft geen dubbelbestemming te worden opgenomen. De provincie constateert echter dat op enkele plekken geen sprake lijkt te zijn van bebouwing ter plaatse van de vindplaatsen en dobben, terwijl deze plekken niet nader wordt beschermd. Om die reden adviseert de provincie om van geval tot geval nader te motiveren waarom sprake is van verstoring door bebouwing en gaat er vanuit dat onbebouwde delen van vindplaatsen en dobben alsnog van een dubbelbestemming worden voorzien.

Voor bestemmingsplan Burgum Park 2013 zijn twee pingo's aan de zuidwestkant bemonsterd. Inmiddels is duidelijk dat op korte termijn de monsters nader worden onderzocht. De provincie stelt voor om in de toelichting op te nemen wat de stand van zaken is inzake het onderzoek van de monsters.

Kansen in Kernen (categorie 2)

De provincie stemt in met de realisatie van een aantal woongebouwen, mits de behoefte hieraan nader kan worden aangetoond. Tevens stemt de provincie in met de realisatie van een nieuw gebouw in aansluiting op het centrumgebied als dit wordt gebruikt voor horeca-doeleinden en dienstverlenende bedrijven. De provincie adviseert om geen zelfstandige kantoren toe te staan in het gebouw en stemt in met het voornemen om ter plaatse geen detailhandelsbedrijven toe te staan.

Milieuzonering (categorie 5)

De provincie adviseert om nader te motiveren op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de geurcontour van het bedrijf Rendac.

Commentaar:

Sport

De provincie signaleert terecht een aantal aandachtspunten over de wijzigingsbevoegdheden naar maatschappelijke, woon of bedrijfsbestemmingen. Om die reden worden deze wijzigingsbevoegdheden uit de planregels gehaald.

Perifere detailhandel

Desbetreffende zinsnede is bedoeld om enerzijds te regelen dat het assortiment van tuincentra en bouwmarkten dat niet direct een relatie met bouwen dan wel tuinieren wordt vastgelegd en anderzijds te regelen dat het assortiment van bouwmarkten en tuincentra dat qua omvang niet groot is maar vanwege de aard van het productassortiment wel een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (bouten, schroefjes, moeren, bloempotten, etc.). Dit gebruik is tegenwoordig wat ons betreft niet aan te merken als een klein percentage van het winkeloppervlak en om die reden meenden wij het nodig dit via de aangehaalde zinsnede te moeten regelen. Alhoewel we niet direct inzien op welke manier dit tot strijd met de provinciale verordening zal leiden, zijn we bereid de zinsnede uit het begrip 'perifere detailhandel' weg te halen en het begrip meer te laten aansluiten op het gelijknamige begrip uit de provinciale verordening. Dit betekent overigens wel dat het verschil tussen perifere detailhandel en volumineuze detailhandel zo klein wordt dat deze laatste zal komen te vervallen. De planregels en de verbeelding worden hierop in het ontwerp-bestemmingsplan aangepast.

Opstellingen voor zonne-energie

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het provinciaal beleid 'Romte foar Sinne' hebben wij in één geval een ruime interpretatie gegeven van het begrip 'openbare nutsvoorziening'. Over deze, en enkele andere situaties, hebben wij al een aantal keer

(ambtelijk) overleg gehad met de provincie. Daarbij is aangegeven dat wij voorstander zijn van een verdergaande beleidsmatige verruiming van "Romte foar Sinne". Gelijktijdig hebben wij daarbij ook aangegeven dat wij geenszins voornemens zijn om nogmaals op basis van het begrip 'openbare nutsvoorzieningen' in onze gemeente zonneparken te realiseren. De ruime uitleg hebben wij sindsdien dan ook niet meer toegepast. Om dit te onderstrepen en tegemoet te komen aan de zorg van de provincie dat het (agraris) gebied buiten het bestaand stedelijk gebied vol gelegd kan worden met zonne-panelen, zullen wij in het bestemmingsplan een definitie van het begrip 'openbare nutsvoorzieningen' opnemen die luidt: "een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport, de telecommunicatie, het transport van drinkwater en afvalwater en daarmee vergelijkbare voorzieningen, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation, niet zijnde een opstelling voor zonne-energie.

Dit betekent overigens niet dat wij in het geheel geen opstellingen voor zonne-energie meer toestaan. Voor iedere bestemming geldt dat bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van de bestemming. Een opstelling voor zonne-energie, die voorziet in de eigen energiebehoefte welke voortvloeit uit de krachtens de bestemming toegestane functies, achten wij passend binnen de bestemming. Zo past een opstelling voor een zonne-energie bij een woning, die voorziet in de eigen energiebehoefte van de woning, binnen de woonbestemming. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor een agrarisch bedrijf. Een opstelling voor zonne-energie bij een agrarisch grondgebonden bedrijf, die voorziet in de energiebehoefte van het agrarisch, past binnen de bestemming. Indien wordt gevraagd om opstellingen voor zonne-energie die in meer dan de eigen energiebehoefte voorzien, dan merken wij ze aan als niet meer passend binnen de bestemming. Voor de bestemming groenvoorziening betekent dit dat er geen opstellingen voor zonne-energie kunnen worden opgericht omdat deze niet ten dienste van de bestemming staat en niet voorziet in een eigen energie-behoefte. Met deze uitleg wordt ook voorkomen dat binnen de Agrarische-Cultuurgrond opstellingen voor zonne-energie zijn toegestaan omdat die in dit geval immers niet kan worden volgehouden dat dit voortvloeit uit de krachtens de bestemming toegestane functie.

De bestemmingen die in dit plan liggen buiten het bestaand stedelijk gebied zijn woon, bedrijf en sportbestemmingen. Aangezien voor die bestemmingen geldt dat het bestemmingsvlak overeenkomt met het bouwperceel, hoeft niet gevreesd te worden dat opstellingen voor zonne-energie buiten het bouwpercelen mogelijk gemaakt worden.

Overigens willen we op bedrijventerreinen meer ruimte bieden voor opstellingen voor zonne-energie. Daar willen we wel toestaan dat ook voor de energiebehoefte van anderen energie wordt gewonnen. Daarom zullen we in de planregels hiervoor opnemen dat "bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken, zijn toegestaan, waaronder bouwwerken ten behoeve van de winning van zonne-energie. Aangezien deze bestemming alleen in het bestaand stedelijk gebied ligt, zal dit geen probleem zijn.

Bedrijf

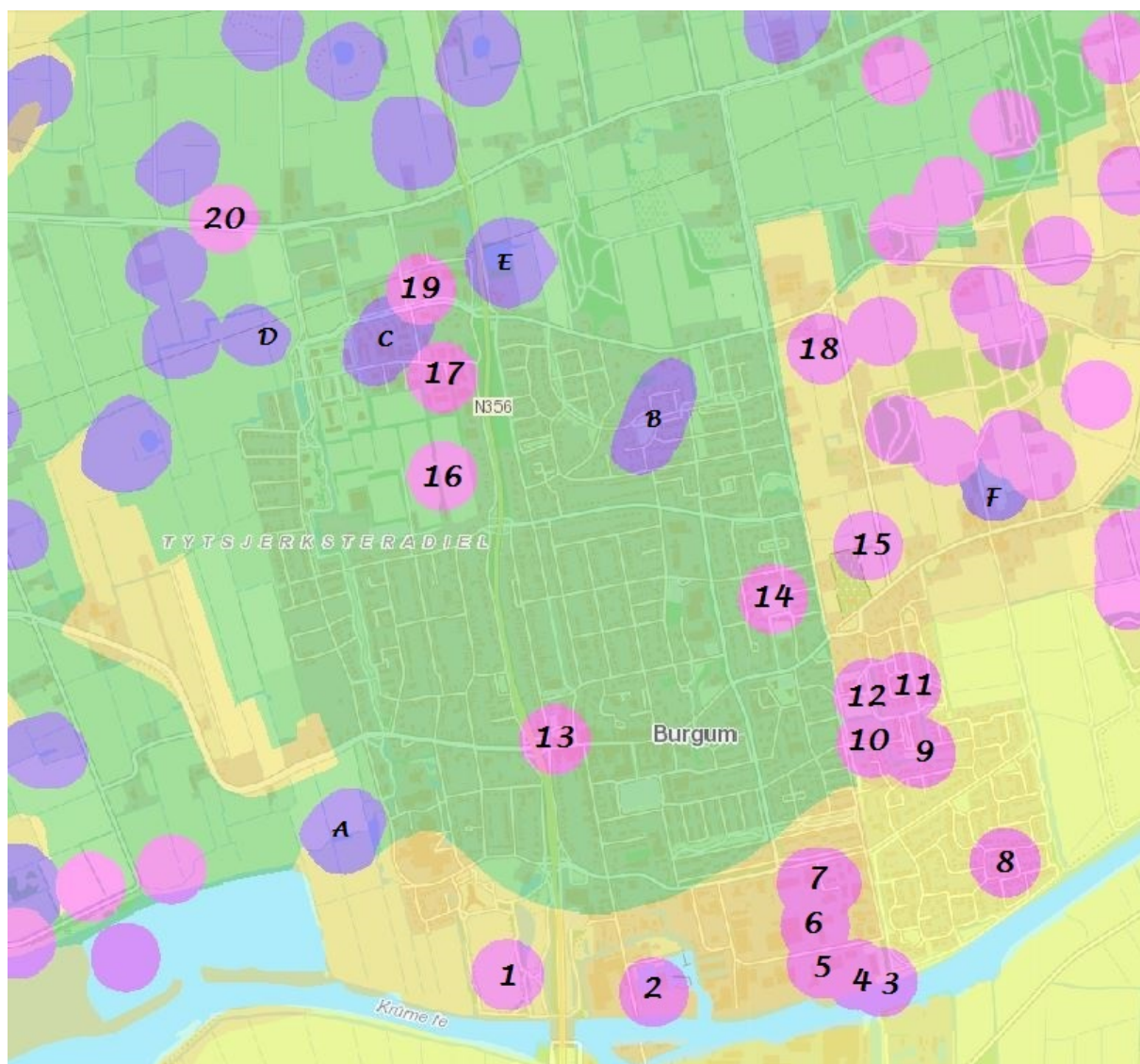
Nog even los van de vraag of de planologische regeling inderdaad de mogelijkheid geeft om meer dan 50% bij recht de bebouwing uit te breiden op deze locatie aan de Nieuwstad, geldt hiervoor dat wij in dit geval de bestaande planologische rechten hebben overgenomen. Op 2 februari 2012 is het bestemmingsplan Burgum, Nieuwstad 15 (groencentrum Douma) onherroepelijk geworden. De planologische rechten uit dit plan zijn overgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Burgum 2016. Aangezien onze inzichten over dit perceel niet zijn gewijzigd handhaven wij deze planologische regeling ook in het ontwerp-bestemmingsplan.

Archeologie

Het advies van de provincie om ook de archeologische waarden te beschermen in het centrum hebben we overgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt op het centrum conform de begrenzings op de FAMKE een dubbelbestemming opgenomen.

Daarnaast nemen we het voorstel over om in de toelichting op te nemen wat de stand van zaken is van het onderzoek naar de monsters van de pingo's aan de zuidwestkant van Burgum.

In onderstaand overzicht hebben we de vuursteenvindplaatsen en dobben voorzien van een nummer c.q. letter om vervolgens inzichtelijk te maken wat voor welke locatie geldt.



Voor vuursteenvindplaats 1 geldt dat in het kader van bestemmingsplan Burgum Park 2013 al onderzoek naar deze locatie is gedaan. Op grond van dit onderzoek bleek dat het oostelijk deel van de vuursteenvindplaats moet worden beschermd. Voor dit gebied is daarom een dubbelbestemming opgelegd. Dit onderzoek wordt aan de toelichting toegevoegd als bijlage.

De vuursteenvindplaatsen 2, 17 en 19 en dobbe C zijn gelegen op de verschillende bedrijventerrein. Deze grond is bouwrijp gemaakt, gebouwen zijn opgericht en verharding is

aangebracht. Daarnaast geldt voor vindplaats 2 dat in dit gebied een haven uitgegraven. De grond is hiermee dusdanig geroerd dat een bescherming middels een dubbelbestemming niet nodig is voor deze vindplaatsen.

Het zuidelijke deel van vuursteenvindplaats 3 ligt in het water. Voor het deel in het water geldt dat er geen gebouwen kunnen worden opgericht. Daarnaast ligt het water in een doorgaande vaarroute en dus ligt het ook niet voor de hand dat er overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Een dubbelbestemming is hier niet nodig.

Het noordelijke deel van vuursteenvindplaats 3 en de vuursteenvindplaatsen 4 t/m 8 liggen op het bedrijventerrein. Deze grond is bouwrijp gemaakt, gebouwen zijn opgericht en verharding is aangebracht. De grond is hiermee dusdanig geroerd dat een bescherming middels een dubbelbestemming niet nodig is.

De vuursteenvindplaatsen 9 t/m 12 en dobbe B liggen in een woonwijk. Deze grond is bouwrijp gemaakt en woningen, garages, bergingen en schuttingen zijn aangebracht. Daarnaast kunnen bij woningen op grond van bijlage II artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht ook diverse vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht. De grond is hiermee dusdanig geroerd dat een bescherming middels een dubbelbestemming niet nodig is.

Vuursteenvindplaats 13 wordt nader onderzocht in het kader van de ontwikkelingen van Kansen in kernen. De uitkomsten hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Vuursteenvindplaats 14 ligt deels in een woonwijk en deels op een sportveldje dat behoort tot de naastliggende school. Voor het deel van de woonwijk geldt dat deze grond bouwrijp is gemaakt en woningen, garages, bergingen en schuttingen zijn aangebracht. Daarnaast kunnen bij woningen op grond van bijlage II artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht ook diverse vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht. De grond is hiermee dusdanig geroerd dat een bescherming middels een dubbelbestemming niet nodig is. Dit geldt echter niet voor het sportveldje en om die reden krijgt dat gebied een dubbelbestemming.

De vuursteenvindplaatsen 15 en 16 betreffen het gebied rondom de Kruiskerk en de sportvelden aan de westzijde van Burgum. Deze gebieden kennen amper bebouwing en om die reden wordt voor deze vindplaatsen een dubbelbestemming opgenomen.

De vuursteenvindplaatsen 18 en 20 liggen voor de grotendeels op agrarische gronden. Omdat hier geen bebouwing is aangebracht is de verwachting dat deze grond nauwelijks verstoord is en dus zal op dit deel een dubbelbestemming worden gelegd. Het andere deel van deze vuursteenvindplaatsen ligt op woonpercelen. Deze grond is bouwrijp gemaakt en voorzien van woningen, garages, bergingen en schutten. Daarnaast kunnen bij woningen op grond van bijlage II artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht ook diverse vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht. De grond is hiermee dusdanig geroerd dat een bescherming middels een dubbelbestemming voor de andere helft van de vuursteenvindplaats niet nodig is.

Dobbe A is met het westelijk deel gelegen binnen het plangebied. Het oostelijk deel is gelegen binnen het PIP en voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden. Om hier op aan te sluiten, en vanwege het feit dat dit gebied

nog onbouwd is, zal het westelijk deel van de dobbe worden voorzien van een dubbelbestemming.

Dobbe D is met het oostelijk deel gelegen in het plangebied. Het westelijk deel ligt in Bestemmingsplan Buitengebied 2013 en is niet voorzien van een dubbelbestemming. Dobbe E is met het westelijke deel gelegen in het plangebied. Het oostelijk deel ligt in Bestemmingsplan Buitengebied 2013 en is niet voorzien van een dubbelbestemming. In het verlengde hiervan voegt het niet veel toe het kleine oostelijke deel en het kleine westelijke deel van dobbe E wel te voorzien van een dubbelbestemming, zeker nu evt. activiteiten in dit gebied nooit boven de 500 m2 kunnen komen en het op basis van de FAMKE pas nodig is om bij ingrepen > 500 m2 nader onderzoek te doen.

Dobbe F is met het zuidelijk deel gelegen in het plangebied. Het noordelijk deel ligt in het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 en is niet voorzien van een dubbelbestemming. Het zuidelijk deel van dobbe F is grotendeels verstoord omdat er woon- c.q. bedrijfsbebouwing is opgericht. Nu er met dit plan in dit gebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die boven de 500 m2 komen, is het niet noodzakelijk een dubbelbestemming op te nemen voor deze locatie.

Ontwikkelingen Kik

De behoefte aan woningbouw wordt gemotiveerd in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

De te realiseren panden aan de Tjibbe Geartssrijtte krijgen de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn o.a. dienstverlenende bedrijven toegestaan. Daarnaast wordt meer specifiek in het zuidelijke pand horeca toegestaan. Detailhandel is niet mogelijk. Ook wordt het begrip 'kantoren' verwijderd uit de bestemmingsomschrijving.

Milieuzonering

In paragraaf 5.7.2 van de toelichting is opgenomen waar de geurcontour precies loopt. Binnen deze geurcontour worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe woonfuncties mogelijk gemaakt. Op die manier is rekening gehouden met de geurcontour en is het niet nodig deze contour op de verbeelding op te nemen.
