

Riedsútstel

Ried	: 12 oktober 2023
Agindapunt	: 6
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 – Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljehâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Mevr. J. Wijmenga
Taheakke	: 1. Bestemmingsplan Mooi Burgum 2. Welstandscriteria
Saak- en stiknûmer	: RBP2023-00004 / S2023-18789

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan Mooi Burgum

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het bestemmingsplan Mooi Burgum overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0737. 01BPXXI-VG01 met regels, toelichting en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. De welstandsnota te wijzigen in de zin dat het welstandsgebied 'Woongebieden na 1950' voor het plangebied van het bestemmingsplan Mooi Burgum van toepassing is.

Koarte gearfetting

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor het woningbouwplan Mooi Burgum vast te stellen. Daarnaast dient het welstandsgebied 'Woongebieden na 1950' op het plangebied van het bestemmingsplan van toepassing te worden verklaard.

Foech ried/kolleezje

De raad is bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen en het wijzigen van de welstandsnota.

Ynlieding

In het noordwesten van Burgum ligt het sportcomplex Het Koningsland. De meest oostelijk gelegen sportvelden van FC Burgum zijn door een fusie van twee voetbalverenigingen overbodig geraakt.

Gelet op de vraag naar woningen, bestaan er al enige tijd plannen om op deze plek woningbouw te realiseren. Bint Planontwikkeling heeft het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, dat in nauw overleg met de gemeente tot stand is gekomen, wordt uitgegaan van een plan met 80 woningen, waarvan 16 sociale huurwoningen. Aansluitend hierop kunnen op het aangrenzende perceel van Makelaardij Kingma (aan de parallelweg langs de Oude Commissieweg) eveneens woningen mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om maximaal 21 sociale huurwoningen op deze locatie te realiseren, mits dit ruimtelijk inpasbaar is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juli 2023 tot en met 30 augustus ter inzage gelegen. Er is één zienswijze buiten de ter inzagetermijn ontvangen.

Te berikken effect

Een planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

Argumenten

- 1.1 *Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.*
Het vigerende planologische regime betreft het bestemmingsplan Burgum 2016, dat is vastgesteld op 16 februari 2017. De sportvelden zijn hierin bestemd als 'Sport'. Het bouwen van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Een deel van het sportveld valt onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' die een beschermingszone rondom een vuursteenvindplaats vormt. Het perceel Elingsloane 17 heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' en het perceel Burg. Both. Lohmanlaan 18-18A de bestemming 'Wonen - Twee onder één kap 1' en 'Tuin'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.
- 1.2 *De onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan.*
Er zijn diverse onderzoeken gedaan, die aantonen dat er geen planologische belemmeringen zijn op grond van de vigerende wet- en regelgeving. Er is onderzoek gedaan naar bodem, ecologie, geluid, archeologie en stikstof.
- 1.3 *Er is één pro-forma zienswijze buiten de ter inzagetermijn zienswijzen ontvangen.*
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 juli 2023 tot en met 30 augustus ter inzage gelegen. Na deze termijn is er nog een pro-forma zienswijze ontvangen. Aangezien deze reactie niet binnen de wettelijke termijn is ontvangen, is deze niet-ontvankelijk. De pro-forma zienswijze voorzag in een opmerking over een verkeerskundige aspect. In overleg met de indiener van de zienswijze, de ontwikkelaar en de gemeente wordt er naar een geschikte oplossing gezocht. Er zijn dan verder ook geen belemmeringen voor de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan.
2. *Voor het plan wordt de welstandsnota gewijzigd.*
Het plangebied ligt nu nog in het welstandsgebied 'Sport- en recreatieterreinen'. Om het plan aan te laten sluiten op de omliggende woningen dient door middel van dit besluit de welstandsnota te worden gewijzigd zodat het welstandsgebied 'Woongebieden na 1950' voor het plangebied van het bestemmingsplan Mooi Burgum van toepassing is.

Alternativen

Benoem mogelijke alternatieven met betrekking tot het voorstel en de besluitvorming.

Kanttekenings/risiko's

1. *Procedurele risico's*
Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep bij de Raad van State worden ingediend.

2. Financiële risico's

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemaakte kosten worden verhaald. In deze anterieure overeenkomst is ook het planschadeverhaal geregeld.

Finânsjes

Worden gedekt via de anterieure overeenkomst.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Over de plannen op de sportvelden en de daarop aanvullende ontwikkelingen op de locatie Kingma heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Vanaf december 2021 tot april 2023 zijn er diverse communicatiemomenten geweest waarbij omwonenden, belendende bedrijven en andere belanghebbenden geïnformeerd en informatie is opgehaald.

Kommunikaasje

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Actief en in het digitale gemeenteblad (GVOP). Gedurende de periode van ter inzagelegging kan beroep ingediend worden bij de Raad van State.

Yntegraliteit

De afdelingen beheer en grondzaken zijn betrokken bij de planvorming.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is er de fase van beroep. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Na vaststelling kan de bouwvergunning worden aangevraagd.

Burgum, 19 september 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2023, punt nummer: 6;

Beslút:

1. Het bestemmingsplan Mooi Burgum overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0737. 01BPXXI-VG01 met regels, toelichting en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. De welstandsnota te wijzigen in de zin dat het welstandsgebied 'Woongebieden na 1950' voor het plangebied van het bestemmingsplan Mooi Burgum van toepassing is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 12 oktober 2023.

De griffier,

Mevr. mr. A. Dam

De voorzitter,

Dhr. drs. L.J. Gebben