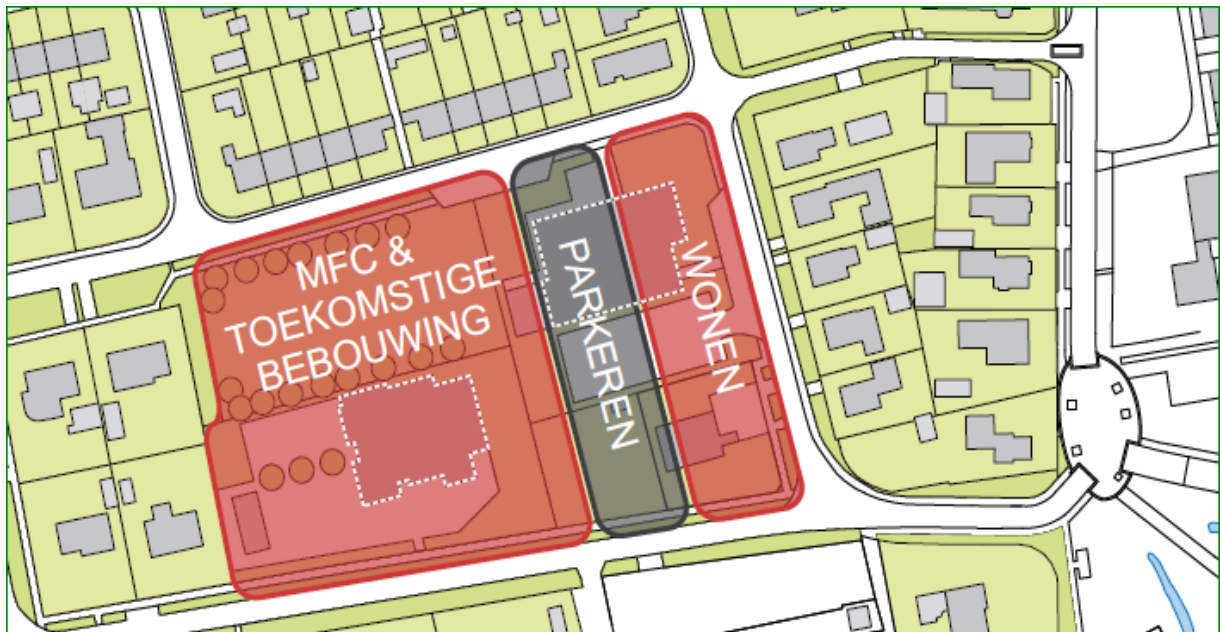


# Bestemmingsplan

"Noardburgum, Van Cronenburgweg 1 (MFC + woningbouw)"



2011

**versie:** vastgesteld  
**datum:** april 2012  
**auteur:** Pieter Kingma  
**afdeling:** Romte  
**stuknummer:** -

# Toelichting

## Bestemmingsplan

Noardburgum, Van Cronenburgweg 1 (MFC + woningbouw)

### 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum (MFC) in Noardburgum met bijbehorende parkeervoorzieningen en een viertal vrijstaande woningen. De bedoeling is om in het MFC – naast de gebruikers van het Dorpshuis – ook de gebruikers van de huidige Heidestee te huisvesten. Verder komt er een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. Ook nemen de huisarts en een fysiotherapeut ruimtes in gebruik. Hoewel deze functies als zodanig in het geldende bestemmingsplan passen, is dat niet het geval voor wat betreft de ruimtelijke indeling van het project. Daarvoor is deze bestemmingsplanherziening nodig.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de eisen die worden gesteld aan bestemmingsplannen op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is conform de RO-standaarden 2008 en het handboek bestemmingsplannen gemeente Tytsjerksteradiel opgesteld.

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

#### Nota Ruimte

Het nationaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. Hoofddoel van dit beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland is één van de vier doelen. De voorgenomen ontwikkeling in deze ruimtelijke onderbouwing kan worden beschouwd als passend binnen de gedachtengang van de Nota Ruimte.

Streekplan Fryslân 2007: “Om de kwaliteit fan de romte”.

In december 2006 hebben Provinciale Staten van Fryslân het streekplan “Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld. In het streekplan worden geen specifieke aanwijzingen gegeven over ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing. Desalniettemin kan de voorgestane ontwikkeling aangemerkt worden als passend binnen het provinciaal beleid.

Collegeprogramma gemeente Tytsjerksteradiel

In het collegeprogramma is aangegeven dat instandhouding (en het tot stand brengen) van diverse voorzieningen in alle dorpen niet langer haalbaar is. Het college zal zich bij initiatieven voor vervanging of stichting van voorzieningen zich richten op bundeling en concentratie. Draagvlak en leefbaarheid zijn aanvullende afwegingsfactoren. Vanuit deze visie is ook een MFC voor Noardburgum ontwikkeld.

### 3 Planbeschrijving & beoordeling

Voor het ontwerpen van een MFC en het ontwikkelen van een visie voor het omliggende gebied is een wedstrijd uitgeschreven conform de richtlijnen voor een meervoudige opdracht. De ontwerpers zijn geselecteerd in samenspraak met dorpsbelangen Noardburgum en de toekomstige gebruikers van het centrum.

Een beoordelingscommissie bestaande uit de gebruikers en een afvaardiging van van de gemeente heeft op basis van de ingediende stukken, een presentatie en conform het wedstrijdprogramma, het plan beoordeeld op de volgende punten:

- Multifunctionaliteit;
- Gebruiksvriendelijkheid;
- Duurzaamheid;
- Vormgeving;
- Kostenaspect;
- Algemene indruk op de procesaanpak.

Er is unaniem gekozen voor het ontwerp van Dorenbos Architecten uit Gytsjerk.

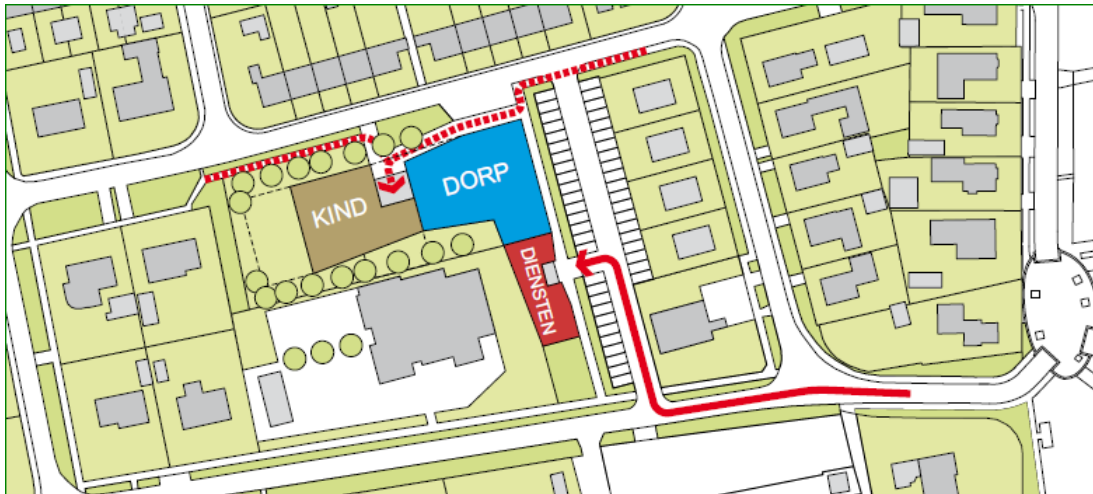


### 3.1 Bouwplan/project

Het programma voor de locatie bestaat uit:

1. de nieuwbouw voor een multifunctioneel centrum (dorpshuis, Jeugdsoos, Kinderdagverblijf / BSO, Fysiotherapeut, huisarts);
2. pleinruimte;
3. parkeervoorzieningen.
4. woningbouw

Het plangebied is onderverdeeld in drie zones, waarvan twee de bestemming bebouwing krijgen en één zone is voor het parkeren van auto's. In de oostelijke zone zijn woningen gedacht, in de westelijke zone komt het MFC en mogelijk toekomstige bebouwing ter vervanging van de bestaande school. Beide zones worden van elkaar gescheiden door een parkeerstrook. Dit heeft twee redenen. Enerzijds om ruimte te creëren tussen de achterkanten van de woningen en het MFC. Anderzijds maakt de zonering het mogelijk om de Balstien in gebruik te houden tijdens de bouw van het MFC.



Het multifunctionele aan het programma wordt niet zozeer gekenmerkt door het multifunctionele gebruik van de ruimtes als wel door het bundelen van het programma onder één dak. Doordat activiteiten op verschillende tijdstippen van de dag plaatsvinden, kan de buitenruimte wel voor verschillende activiteiten gebruikt worden.

### 3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van Noardburgum, waar op dit moment De Oerstek, De Balstien en de voormalige Rabobank gesitueerd zijn. Het gebied wordt omringd door woningen. Het plangebied wordt gekenmerkt door zijn groene karakter. Tevens is er weinig hiërarchie in massa en volume. Ten oosten van het plangebied zorgen de bestaande woningen aan de Veldmansweg voor een eenzijdig straatprofiel. Dat is ook het geval aan de Van Cronenburgweg welke de noordzijde van het plangebied ontsluit.

De bebouwing ten zuiden van het plangebied is fragmentarisch van opzet en ligt zo ver terug ten opzichte van de Pieter Hylkemastraat dat er geen sprake is van straatprofiel. Ook ligt het gebied nabij de Rijksweg en kent daardoor een directe ontsluiting. De bewoners aan de Van Cronenburgweg maken gebruik van het langspaarkeervak nabij de Balstien. In de planvorming is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen.

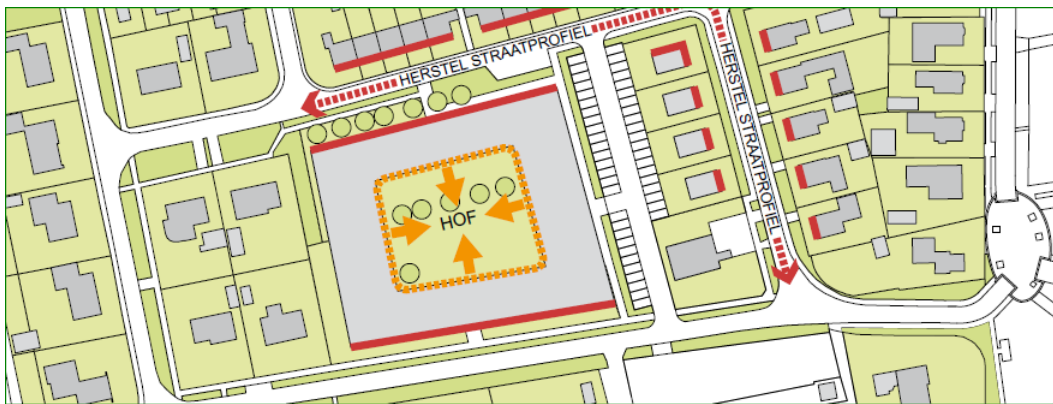




De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn als volgt gedefinieerd:

- informeel en dorps karakter door gebouwen met kappen en herkenbare koppen
- kleinschalig wat goed aansluit bij omringende bebouwing
- gebouw verankeren in omgeving door relatie met het aanwezige groen
- herstellen van de straatprofielen rondom het plangebied
- totale plan moet een eenheid en een centrum uitstralen
- fomedele uitstraling van de straalsegels
- informele uitstraling van de gevels aan het binnenterrein

Er is gekozen voor een hoeve-typologie, welke zich duidelijk manifesteert aan de straatzijde en een vriendelijke en warme binnenruimte creert. Binnen de hoeve-typologie is gekozen om het kind-programma te situeren in het aanwezige groen. De aanwezige bomen zorgen voor een vriendelijk en beschermd karakter. Gezien het functioneren van de drie clusters is gekozen voor een gezamenlijke entree voor kind en dorp. De diensten hebben een eigen entree.



Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig concept was het herstellen van de straatprofielen. Door woningen aan de Veldmansweg te realiseren wordt het straatprofiel hersteld.

### 3.3 Functionele inpasbaarheid

Bij het kindcluster wordt er royaal afstand gehouden van de bestaande bomen om zo beschermde buitenruimtes te kunnen creëren. Het dorp- en dienstencluster manifesteren zich aan de Van Cronenburgweg en de Pieter Hylkemastraat. Gezamenlijk vormden de beide clusters een rug welke de parkeerzone afschermt van het binnenterrein. De Oerstek wordt gerespecteerd door geen afbreuk te doen aan de buitenruimte en de orientatie.

Voor het overzichtelijk functioneren van de verscheidene programma's binnen het MFC is gekozen voor het bundelen van de programma's tot 3 clusters: kind, dorp, diensten. Binnen het gemeenschappelijke huis krijgen alle drie een eigen identiteit. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, het plan voorziet hierbij in circa 64 parkeerplaatsen. Op basis van de gehanteerde parkeernormen (CROW) is dit voldoende.

### 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 Europese en nationale natuurwetgeving bestaat uit twee facetten: soortbescherming en gebiedsbescherming. De soortbescherming is op nationaal niveau geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Daarnaast valt gebiedsbescherming onder de Natuurbeschermingswet, waarmee de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd in Nederlandse wetgeving. Het plangebied grenst niet aan een natuurgebied waarop de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn van toepassing is. Wel moet op basis van de Flora- en Faunawet aangegeven worden of de voorgenomen activiteiten negatieve effecten hebben op flora en fauna in de omgeving. Voor de ontwikkeling van het MFC is geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

Door de realisatie van het MFC zal een klein deel het aanwezige groen verloren gaan. Door de lage natuurwaarde van het groen, de ruime aanwezigheid van groen in de directe omgeving en het ontbreken van zwaar beschermde terrestrische soorten is geen aanleiding om te veronderstellen dat er negatieve effecten op de flora en fauna optreden. Uit ecologisch oogpunt worden er dan ook geen bezwaren verwacht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2 Archeologie

Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Monumentenwet 1988 dient de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden en verwachtingen (Monumentenwet 1988 art. 38a).

Volgens de provinciale Famke - kaart is alleen onderzoek nog bij ingrepen > 2,5 hectare. Om deze reden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 4.3 Bodemonderzoek

Om inzicht te krijgen in de bodemsituatie van deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is geconcludeerd dat hoewel voor enkele parameters licht verhoogde gehalten of concentraties zijn gemeten er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

#### **4.4 Watertoets**

Wetterskip Fryslan is gevraagd om advies uit te brengen over de zogenaamde watertoets. Bij brief van 24 oktober 2011 is het advies ontvangen. Hieronder volgt een samenvatting van het advies.

In de toekomstige situatie wordt een deel van het plangebied verhard. Bij een toename van verhard. De toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Dit betekent dat er ter compensatie 255m<sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater moet worden aangelegd. Geadviseerd wordt om dit te realiseren door de watergang ten westen van Noardburgum over een lengte van 255 meter met 1,0 m te verbreden. Een andere optie is dat het sedumdak op het gebouw een bijdrage levert aan de benodigde waterberging. Hiervoor heeft het Wetterskip meer specifieke informatie nodig. Voor deze optie wordt geopteerd en de noodzakelijke informatie wordt aangeleverd.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Er zal sprake zijn van een gescheiden stelsel.

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. De benodigde vergunningen zullen aangevraagd worden.

#### **4.5 Wet geluidhinder – Luchtkwaliteit**

Servicebureau De Friese Wouden is gevraagd onderzoek te verrichten naar het wegverkeerslawaaï en de luchtkwaliteit. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt als gevolg van verkeer op de Rijksweg in geen geval de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De Wgh. staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Omdat in het plangebied minder dan 1.500 woningen mogelijk worden gemaakt, is sprake van NIBM (niet in betekende mate) en wordt daarmee voldaan aan de voorwaarden aan de Wet Luchtkwaliteit.

#### **4.6 Externe veiligheid**

Gezien het feit dat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen voorkomen, zijn voortvloeiend uit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling aanwezig zijn.



## 4.7 Overige

Om te bepalen welke bedrijven in het betrokken gebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor een eerste toetsing gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is gebaseerd op de 'lijst van bedrijfstypen' uit de herziene uitgave van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, april 2007). Naast een omschrijving van het bedrijfstype is in deze Staat aangegeven tot welke milieucategorie het desbetreffende type wordt gerekend, alsmede welke zogenaamde 'grootste afstand' geldt tot woonbebouwing. Dit is de minimale afstand die aangehouden dient te worden. Ook levert het nieuw te bouwen MFC zelf geen problemen voor de omgeving aangezien de bedrijven en woningen op meer dan 10 m aanwezig zijn.

## 4.8 Conclusie

Er is getoetst aan diverse omgevingsaspecten. De uitkomst staat de voorgestane ontwikkeling niet in de weg.

## 5 Toelichting op de regels

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen gemeente Tytsjerksteradiel. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

### **ad 1 Inleidende regels:**

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1: Begrippen.

- In dit artikel van de regels wordt een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn in alfabetische volgorde geplaatst. Ze zijn opgenomen om eventuele interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten.

- Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

## **ad 2 Bestemmingsregels:**

### Artikel 3: Detailhandel – 1

- Bestemd voor (reguliere) detailhandel, met op 2<sup>e</sup> bouwlaag en hoger eventueel een –niet bedrijfsgebonden– woonfunctie

### Artikel 4: Maatschappelijk – Onderwijs

- Planologische regeling voor basisschool De Oerstek

### Artikel 5: Maatschappelijk – Sociaal- / cultureel

- Planologische regeling voor voor het multifunctioneel centrum (waaronder huisarts, fysiotherapeut en kinderopvang, met daarbij behorende functies als wegen en paden, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en een ontsluiting.

### Artikel 6: Tuin

- Voor tuinen of delen ervan, waar het oprichten van gebouwen niet wenselijk is.

### Artikel 7: Verkeer – Verblijf

- Regeling voor (woon)straten, paden, pleinen, parkeerplaatsen e.d.;

### Artikel 8: Wonen – D1 (bouwstroken)

- Nieuwbouwlocatie, waarbij het definitieve ontwerp van de woning nog niet vaststaat

## **ad 3 Algemene regels:**

- In dit onderdeel van de regels zijn de algemeen geldende regels voor een bestemmingsplan ondergebracht.

## **ad 4 Overgangs- en slotregels:**

- De tekst van de overgangsregels wordt rechtstreeks ontleend aan het Bro. De tekst van de 'slotregel' wordt voorgeschreven in de SVBP, par. 5.7.

# **6 Uitvoerbaarheid**

## **6.1 Economisch**

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie.

## 6.2 maatschappelijk

Daarnaast is het bestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voorgelegd aan de bevolking en diverse overheidsinstanties.

## 7 Inspraak en overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Vanuit her dorp zijn geen reacties ontvangen. Wetterskip Fryslan en de Vrom inspectie hebben een zogenaamde overlegreactie ingediend. De reactie is verwerkt in de plantoelichting. Er is geen afzonderlijke notitie inspraak en overleg opgesteld.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingebracht. Het bestemmingsplan is op 26 april 2012 ongewijzigd vastgesteld.

# Regels

# Verbeelding