

Riedsútstel

Ried	: 14 december 2023
Agindapunt	: 8
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: Presintaasje Iepen Poadium 7 december 2023
Portefúljahâlder	: Mevr. B van Zandbergen
Amtner	: Dhr. B. Mossel
Taheakke	: 1. 231019 Stedenbouwkundige QS 2. Afbakening centrumgebied (stedenbouwkundige QS) 3. Bouwwerken met een status (stedenbouwkundige QS) 4. Waardevolle gebouwen zonder status (stedenbouwkundige QS) 5. Centrumvisie Burgum
Saak- en stiknûmer	: Z2023-00925 / S2023-22157

Underwerp

Heroriëntatie bouw- en goothoogtes centrumgebied Burgum

Wy stelle jo foar te besluten om:

Voor het centrumgebied van Burgum de volgende goot- en bouwhoogtes op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan:

- Voor bouwwerken die reeds als monumentaal of beeldondersteunend aangewezen zijn (bijlage 3): de feitelijke bouw- en goothoogte.
- Voor waardevolle gebouwen zonder status die een bijdrage leveren aan het dorps karakter van het centrum (bijlage 4): de feitelijke bouw- en goothoogte.
- Voor de overige gebouwen: een bouwhoogte van 12 meter en een goothoogte van 7 meter.

Koarte gearfetting

In het kader van de heroriëntatie op de bouw- en goothoogtes is een stedenbouwkundige quickscan uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Om het dorps karakter te behouden wordt in het nieuwe bestemmingsplan de gebouwen met een status en de waardevolle gebouwen zonder status (die een bijdrage leveren aan het dorpskarakter van het centrum) beschermd.

Foech ried/kolleezje

Raad: kaderstellend, college: uitvoerend

Ynlieding

De huidige bouw- en goothoogte in het centrumgebied blijken, naar aanleiding van een concreet initiatief, discussie te geven voor mogelijk ongewenste ontwikkelingen voor de directe omgeving en blijken een bedreiging te zijn voor het historische dorpskarakter van het centrum. Het gehele centrumgebied biedt de ruimte voor ontwikkelingen met een bouwhoogte ten hoogste 12 meter en een goothoogte van ten hoogste 7 meter.

Op 20 april 2023 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen voor de uitwerking van de op 15 september 2022 vastgestelde centrumvisie Burgum, waarbij tegelijkertijd de gelegenheid is genomen voor een heroriëntatie op de bouw- en goothoogtes binnen de centrubestemming binnen het bestemmingsplan Burgum 2016.

De bouw- en goothoogte maken geen onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma van de centrumvisie Burgum, echter gezien de ontstaande discussie over de bouw- en goothoogte ten gevolge van een concreet initiatief maakt dit aspect onderdeel uit van het genomen voorbereidingsbesluit (d.d. 20 april 2023).

In het kader van de heroriëntatie op de bouw- en goothoogtes is een stedenbouwkundige quickscan uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Het plangebied waarvoor de quickscan is uitgevoerd behelst een deel van het centrum, te weten: het oostelijk deel van de Tsjibbe Geartsstrjitte, het westelijk deel van de Schoolstraat en het noordelijk deel van de Lageweg ([bijlage 2](#)). Het plangebied heeft de bestemming Centrum en voor de bouwwerken in dit gebied gelden de volgende regels: de goothoogte zal ten hoogste 7 meter en de bouwhoogte ten hoogste 12 meter bedragen.

Histoarje

Dit raadsbesluit maakt de uitvoering van het genomen voorbereidingsbesluit (20 april 2023) mogelijk.

Te berikken effekt

Met het instemmen van de nieuwe van bouw- en goothoogte in het centrumgebied van Burgum kan het bestemmingsplan, ter uitvoering van het voorbereidingsbesluit genomen op 20 april 2023, in procedure gebracht worden.

Arguminten

1. Beschermen van gebouwen met een status

In het plangebied bevinden zich een achttal bouwwerken die reeds als monumentaal of beeldondersteunend aangewezen zijn ([bijlage 3](#)). Twee woningen aan de Lageweg zijn aangewezen als Gemeentelijk monument. Eén woning aan de Lageweg en twee bouwwerken aan de Schoolstraat zijn aangewezen als Rijksmonument. Tenslotte bevinden zich twee bouwwerken aan de Schoolstraat met een beeldondersteunde status. Gezien de status zijn deze gebouwen reeds beschermt, echter wordt dit nu ook in nieuwe bestemmingsplan voor het centrumgebied van Burgum verwerkt.

2. Beschermen van waardevolle gebouwen zonder status die een bijdrage leveren aan het dorpse karakter van het centrum.

In het plangebied bevinden zich een aantal bouwwerken die niet als monument of beeldondersteunend aangewezen zijn, maar wel een zekere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen en/of een bijdrage leveren aan het dorpse karakter van het plangebied ([bijlage 4](#)). Deze bouwwerken zijn op één uitzondering na geconcentreerd aan de Lageweg en op het kruispunt van de Lageweg en de Schoolstraat.

Uit de analyse blijkt dat het historische dorpse karakter van het centrumgebied met name aan de Lageweg bevindt. De Schoolstraat heeft niet langer het historische dorpse karakter, enkel een beperkt aantal solitaire bouwwerken herinnert hier nog aan.

Om het historische dorpse karakter in het centrumgebied te waarborgen worden de in [bijlage 3](#) en [4](#) weergegeven gebouwen beschermt in het nieuwe bestemmingsplan. De

Ried : 14 december 2023
Punt : 8
Side : 3

gebouwen krijgen een aanduiding waardoor de feitelijke bouw- en goothoogte geconsolideerd blijft.

Voor de overige gebouwen blijft de bouwhoogte van 12 meter en de goothoogte van 7 meter behouden. Echter, worden er voorwaarden opgenomen voor de bestemming ten aanzien van het planologisch veiligstellen van winkelfuncties in de plint binnen het kernwinkelgebied en ten aanzien van het parkeren (zie kanttekenings).

Alternativen

Niet instemmen met de nieuwe kaders ten aanzien van bouw- en goothoogte in het centrumgebied van Burgum. Met als gevolg dat er geen bestemmingsplanprocedure onder de huidige Wet ruimtelijke ordening doorlopen kan worden.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet inwerking. Een aangepast plan zal middels een Omgevingsplan geregeld moet worden. Hierdoor zal flinke vertraging (kunnen) ontstaan met als risico dat het termijn van de aanhoudingsplicht, in het kader van het voorbereidingsbesluit, verloopt. Met als gevolg dat onwenselijke ontwikkelingen, die een bedreiging vormen voor het historische dorpse karakter, niet meer kunnen aanhouden.

Kanttekenings

- 1. Het nieuwe bestemmingsplan bevat ook een regeling ten aanzien van wonen in de plint en parkeren waardoor de grip op nieuwe aanvragen wordt versterkt.*

Het aanpassen van de bouw- en goothoogte is niet de enige aanpassingen die wordt doorgevoerd. Ter uitwerking van de centrumvisie Burgum (vastgesteld op 15 september 2022) wordt er in het nieuwe bestemmingsplan ook regels opgenomen ten aanzien van het planologisch veiligstellen van winkelfuncties in de plint binnen het kernwinkelgebied en ten aanzien van het parkeren. De regels betreffen:

- Voor het kernwinkelgebied is wonen in de plint niet toegestaan (bestaande woningen in de plint kernwinkelgebied vallen onder het overgangsrecht);
- Parkeren dient op eigen perceel geregeld te worden (achter de voorgevel).

Met deze regels wordt er uitvoering gegeven aan het uitvoeringsprogramma van de centrumvisie Burgum (actielijn 1, 5 en 6).

- 2. Meer grip op het centrumgebied*

De combinatie van 1) het consolideren van de bouw- en goothoogte van de in bijlage 3 en 4 weergegeven gebouwen, 2) nieuwe planregels ten aanzien van wonen in de plint en parkeren op eigen perceel, 3) de participatieverplichting onder de Omgevingswet en 4) beoordeling van Welstand maakt dat de gemeente met het nieuwe bestemmingsplan meer grip heeft op binnenkomende aanvragen in het centrumgebied.

Finânsjes

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening moet het college hij of zij die schade lijdt of zal lijden door een afname van het inkomen of de waarde van een onroerende zaak vanwege het uiteindelijk vaststellen van het bestemmingsplan in beginsel een tegemoetkoming in die schade betalen. Om inzicht te krijgen in de mogelijke planschade wordt momenteel een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Ried : 14 december 2023
Punt : 8
Side : 4

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De nieuwe kaders ten aanzien van bouw- en goothoogte in het centrumgebied van Burgum worden verwerkt in een bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen.

Kommunikaasje

Niet van toepassing.

Yntegraliteit

De ontwikkeling van de stedenbouwkundige quickscan en het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is in samenwerking met economische zaken en beheer.

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

De nieuwe bouw- en goothoogtes worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrumgebied van Burgum. Bij instemming met de nieuwe bouw- en goothoogte in het centrumgebied van Burgum wordt het nieuwe bestemmingsplan zo snel mogelijk als ontwerp ter inzage gelegd (december 2023). Afhankelijk van de binnenkomende zienswijzen kan het bestemmingsplan begin 2024 vastgesteld worden.

Evaluaasje

Niet van toepassing.

Burgum, 14 november 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. 14 november 2023, punt nummer: 8;

Beslút:

Voor het centrumgebied van Burgum de volgende goot- en bouwhoogtes op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan:

- Voor bouwwerken die reeds als monumentaal of beeldondersteunend aangewezen zijn (bijlage 3): de feitelijke bouw- en goothoogte.
- Voor waardevolle gebouwen zonder status die een bijdrage leveren aan het dorpse karakter van het centrum (bijlage 4): de feitelijke bouw- en goothoogte.
- Voor de overige gebouwen: een bouwhoogte van 12 meter en een goothoogte van 7 meter.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 14 december 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben