

Gemeente het Bildt  
Bestemmingsplan Oudebildtzijl

## **Bestemmingsplan Oudebildtzijl**

Code 04-05-08 / 15-04-08

**GEMEENTE HET BILDT 04-05-08 / 15-04-09**  
**BESTEMMINGSPLAN OUDEBILDTZIJL**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b>blz</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	1
1. 2. Vigerende plannen	1
1. 3. Leeswijzer	1
<b>2. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Korte historische kenschets	3
2. 2. Huidige ruimtelijke situatie	4
2. 3. Huidige functionele situatie	7
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	11
3. 3. Gemeentelijk beleid	12
<b>4. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>16</b>
4. 1. Algemeen	16
4. 2. Ruimtelijke structuur	16
4. 3. Functionele structuur	17
4. 4. Nieuwe ontwikkelingen	17
4. 5. Omgevingsaspecten	18
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>25</b>
5. 1. Opzet van het bestemmingsplan	25
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	27
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>32</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6. 2. Grondexploitatie	32
<b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>33</b>
7. 1. Inspraak	33
7. 2. Overleg	42
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1	Geluidsberekeningen wegverkeerslawaai
Bijlage 2	Resultaten exploitatie
Bijlage 3	Inspraak
Bijlage 4	Overlegreacties

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

Het v oorliggende *bestemmingsplan Oudebildtzijl* heeft betrekking op h et gelijknamige dor p en o mvat de i ntegrale herziening v an de pl anologische regelgeving voor het dor p Oudebildtzijl.

De hui dige regelgeving voor het dor p is v astgelegd i n een aant al v erouderde plannen die niet meer aansluiten op de huidige situatie en het hui dige beleid. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen vaak moeilijk inpasbaar zijn met als gevolg dat er veel ontheffingen op basis van de Wet ruimtelijke ordening z ouden m oeten worden v erleend. D it heeft de g emeente doe n besluiten een her ziening v an he t bes temmingsplan op t e s tarten met a ls doel te komen tot één actueel bestemmingsplan met éénduidige en han dhaafbare regels.

Met dit plan wordt tevens voldaan aan de - op grond van de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* geldende - verplichting om bestemmingsplannen na 10 jaar te herzien.

Dit bestemmingsplan heeft primair een consoliderend karakter. Dit betekent dat het plan er op gericht is een goede beheersregeling te geven voor de huidige situatie waaronder he t w aardevolle bes chermd dor psgezicht. Oudebildtzijl is echter geen statisch dor p: de komende jaren zullen zich op i ndividuele kavels ontwikkelingen voordoen in de vorm van bijvoorbeeld het bouwen van een bijgebouw of het veranderen van een functie van een gebouw. Om hieraan mee te kunnen werken is sprake van een zekere flexibiliteit in dit bestemmingsplan t en aanzien van zowel de ruimtelijke als de functionele structuur. Figuur 1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan weer.

### 1. 2. Vigerende plannen

Dit bestemmingsplan bevat een herziening van de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Oudebildtzijl (1978);
- Correctieve herziening bestemmingsplan Oudebildtzijl (1982);
- Bestemmingsplan Oudebildtzijl (beschermd dorpsgezicht) (1986).

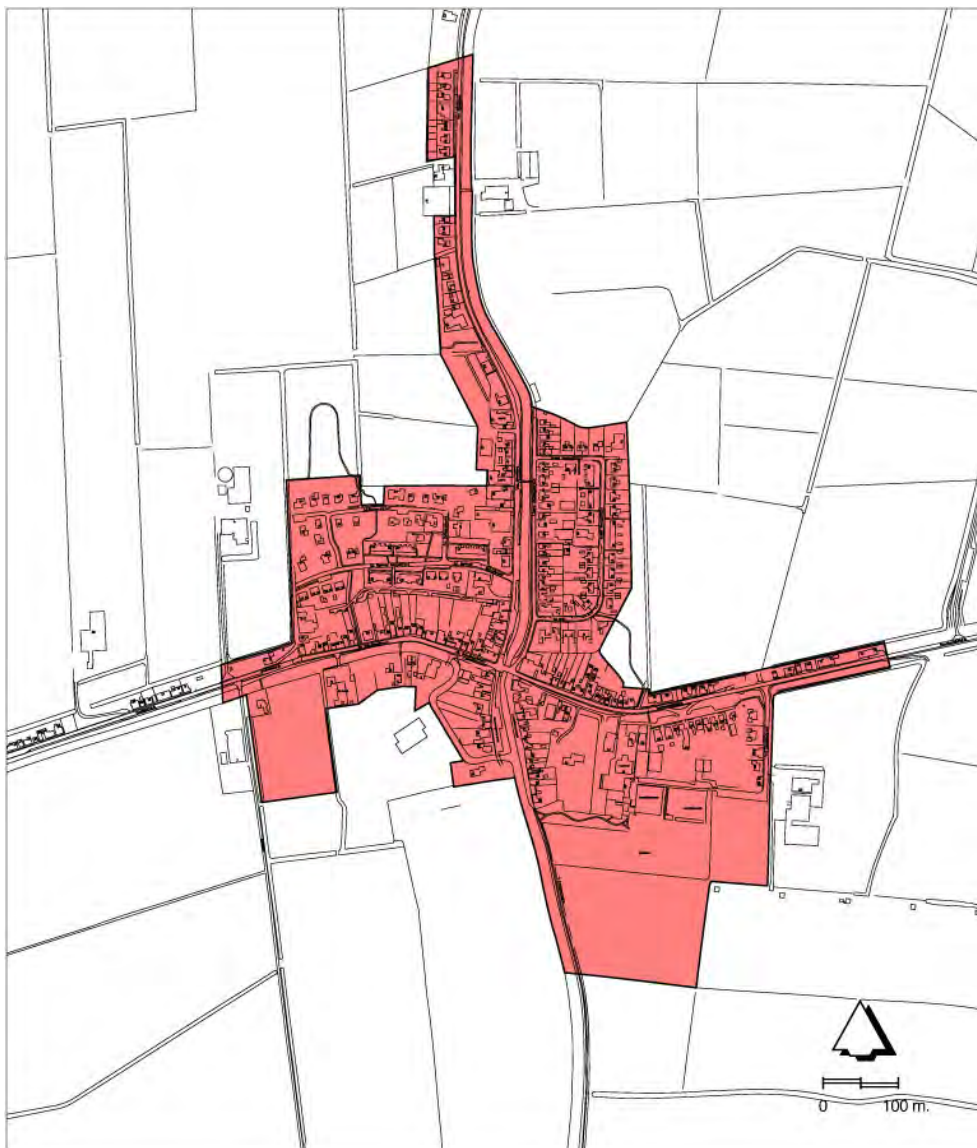
Daarnaast worden de op basis van artikel 19 WRO-procedures verleende ontheffingen i n het dor p opg evolgd door he t v oorliggende bes temmingsplan.

### 1. 3. Leeswijzer

Dit bes temmingsplan wordt i n de v olgende hoo dstukken gemotiveerd en toegelicht. De opbouw van deze plantoelichting is als volgt:

- hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het dor p Oudebildtzijl;
- in hoofdstuk 3 wordt het voor dit bestemmingsplan relevante beleidskader beschreven;

- in hoofdstuk 4 worden planuitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en functionele situatie beschreven evenals de relevante omgevingsaspecten waarmee bij ontwikkelingen in het dorp rekening moet worden gehouden;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het gehanteerde juridische systeem c.q. de regels en de plankaart;
- in hoofdstuk 6 volgt een verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 7 tot slot wordt de inspraak en het overleg van het voorontwerp-bestemmingsplan behandeld.



*Figuur 1. De begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan*

## 2. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE

### 2. 1. Korte historische kenschets

Oudebildtzijl bestaat nog maar enkele honderden jaren. Tot die tijd ligt de plek van het huidige dorp (en de wijde omstreken) in de Middellzee. Omstreeks 1500 worden in het gebied de eerste dijken aangelegd. De dijken geven bescherming tegen de zee en bieden de mogelijkheid de opgeslibde buitendijkse gronden in te polderen. In 1505 wordt een begin gemaakt met de inpoldering van het gebied rond het dorp Oudebildtzijl door de aanleg van een ongeveer 15 kilometer lange dijk, de Oudebildtdijk.



Figuur 2. Bebouwing en infrastructuur in Oudebildtzijl rond 1855

De eerste woonbebouwing van Oudebildtzijl ontstaat in de 16<sup>e</sup> eeuw aan weerszijden van de uitwateringssluis (Bildtzijl) aan de zee.

De nederzetting heet dan nog Nieuwe Zijl en groeit uit tot een handelscentrum voor land- en tuinbouw.

De producten worden per schip via de Ouwe Rijk vervoerd. De bevolking bestaat uit boeren, landarbeiders en zeevissers. Aan de Keuningsstreek is sprake van een haventje.

In de 17<sup>e</sup> eeuw wordt het gebied tussen de huidige Oude- en Nieuwe Bildtdijk ingepolderd en breidt de bebouwing zich uit langs de Bildtdijk: er ontstaat een langgestrekte keten van landarbeidershuisjes aan de noordzijde van de dijk. Aan de zuidkant vestigen boeren grote boerderijen.

De Kadijkstervaart ontsluit Oudebildtzijl via Nieuwe Bildtzijl naar zee. De hierlangs lopende Van Albadaweg wordt ook al snel bebouwd. Hier vestigen zich ook enkele bedrijfjes, welke de landbouwproducten over water afvoeren. Zo ontstaat langzamerhand de karakteristieke kruisstructuur in het bebouwingspatroon. Door latere uitbreidingen zowel aan de oost- als westzijde van het dorp is deze structuur - evenals het directe visuele contact met het omringende platteland - voor een deel verloren gegaan. Figuur 2 illustreert de bebouwing en infrastructuur in Oudebildtzijl rond 1855.

Na de Tweede Wereldoorlog 'ontvolkt' Oudebildtzijl door de opkomende landbouwmechanisatie. Door de komst van niet-Bildtkers die de rust en het landschap ontdekken, wordt het dorp steeds meer een forensendorp.

## 2. 2. Huidige ruimtelijke situatie

In de huidige ruimtelijke structuur is de ontstaansgeschiedenis van Oudebildtzijl nog goed herkenbaar. Vanwege de grote historische waarde van deze structuur is een deel van de oude dorpskern door het rijk in 1991 aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de *Monumentenwet 1988*. Het aanwijzingsbesluit en de toelichting daarop zijn opgenomen in bijlage 3 van de planregels.

Twee gebouwen binnen dit beschermd gezicht zijn dermate waardevol dat ze op grond van de *Monumentenwet* zijn aangewezen als rijksmonument. Hierbij gaat het om de panden aan de Lysterstreek 1 en de Ds. Schuilingstraat 6 (figuur 3).

### 2.2.1. Beschermd dorpsgezicht

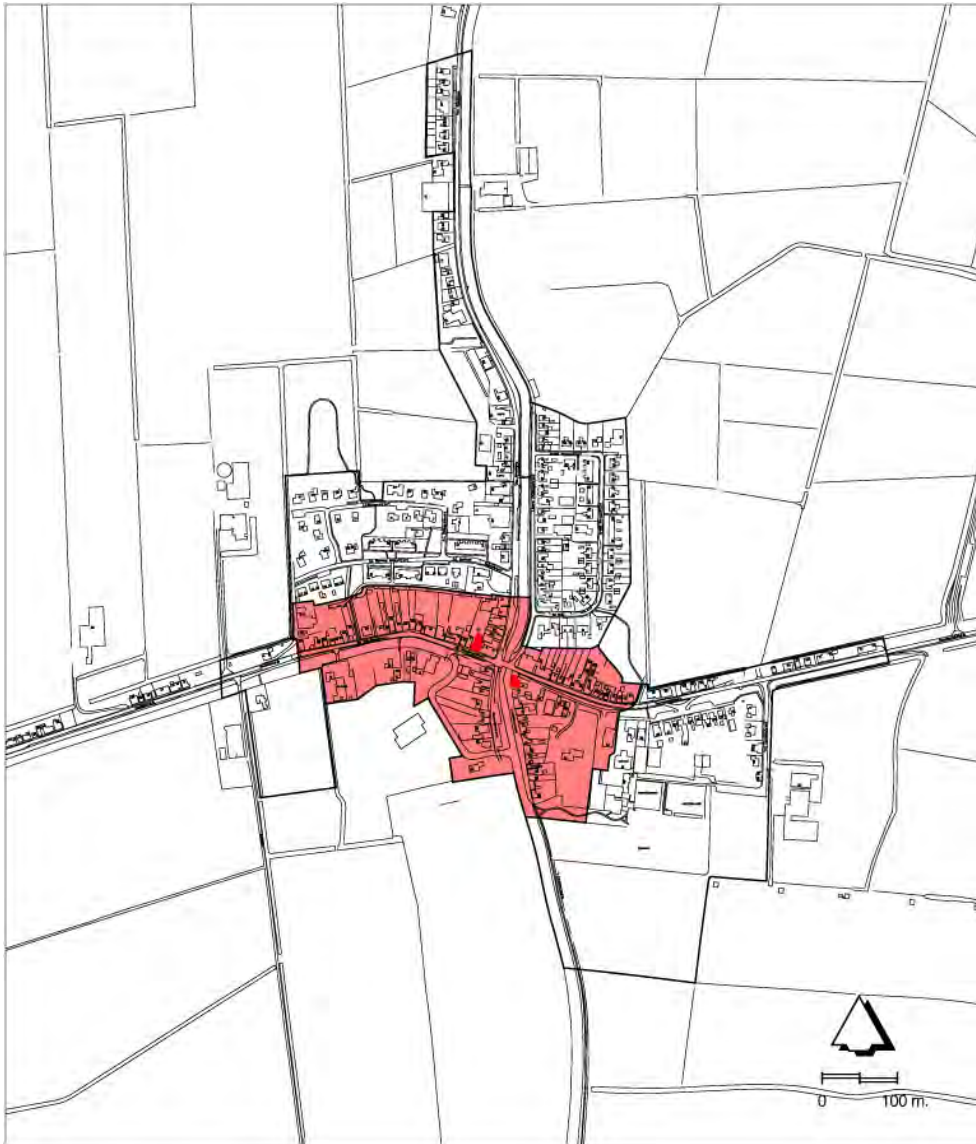
De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is aangegeven in figuur 3. Doel van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur van de oude dorpskern, ondersteund door het bebouwingsbeeld, te beschermen en te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkeling.

De ruimtelijke structuur van het beschermd dorpsgezicht wordt bepaald door:

- het karakteristieke geheel van wegen en waterlopen met het bijbehorende dijkprofiel van de Bildtdijk, de bruggetjes over het water en de doorlopende boombeplanting die op de dijk de verticale karakteristiek benadrukt;



- de karakteristieke bebouwing in een gesloten bebouwingwand langs de noordzijde van de Ds. Schuilingstraat en de Monnikerbildtdijk en de bebouwing langs het noordzuid lopende water van de Kadijstervaart en Oude Rij (voormalige haventje).



*Figuur 3. Begrenzing beschermd dorpsgezicht / ligging rijksmonumenten*

De bebouwing bestaat over het algemeen uit kleine woningen met een eenvoudige architectuur en één bouwlaag met kap. Naar de kruising met de Oude Sluis toe loopt de bebouwing iets op. De kruising zelf wordt gemarkeerd door hogere panden. Tussen de woningen tonen vroegere bedrijfsgebouwen, schuren en loodsen nog de binding met de agrarische omgeving;



- de zuidzijde van de Ds. Schuilingstraat die een open bebouwingsstructuur heeft met waaidevulle door kijkjes naar het open landschap. De overgang tussen noord- en zuidzijde van de Monnikenbildtijk is minder markant dan aan de Ds. Schuilingstraat: hoogteverschillen én verschil in open en gesloten bebouwingsstructuur zijn hier minder aanwezig;
- het profiel van de Keuningsstreek, Leysterstreek en Van Albadaweg dat wordt bepaald door de scherpe belijning van wegen, water en bebouwing waarbij ook hoogteverschillen een rol spelen. De Oude Rijk wordt in het dorp begrensd door kaden die naar de sluis toe lopen. Langs de Van Albadaweg vormt een talud de overgang van weg en water.

### 2.2.2. Overige gebieden

Tot aan het begin van deze eeuw vindt verspreid in Oudebildtziel op kleine schaal uitbreiding en opvulling met nieuwe woningbouw plaats. Aan de oostzijde van het dorp ontstaat een nieuwe bebouwingswand. De woonuitbreidingen bestaan uit twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Kenmerkend voor de uitbreidingen zijn is de over het algemeen ruime opzet en aanwezigheid van veel groen.

De laatste uitbreiding van de woningvoorraad is van rond de eeuwwisseling en betreft de kleinschalige uitbreidingslocatie aan de A.C. Bakkerstraat. De jaren daarna vindt weinig nieuwbouw en vernieuwing meer plaats. Wel bestaat aan de zuidoostzijde van het dorp - aan het verlengde van de Van Egmondstraat - het voornemen een kleinschalig bedrijventerrein te ontwikkelen.



*Figuur 4. Bebouwingsbeeld in Oudebildtziel*

### 2.2.3. Water en groenstructuur

Naast de stedenbouwkundige karakteristieken van de bebouwing is ook de aanwezige water- en groenstructuur kenmerkend voor het karakter van Oudebildtzijl. De waterstructuur in de vorm van de Oude Bilddijkstervaart, de Oude Rijn en de Kadijkstervaart zijn beeldbepalende elementen in het dorp.

Voor de groenstructuur in het dorp zijn de diverse open plekken verspreid in het dorp zoals achter de bebouwing aan noordzijde van de Ds. Schuilingstraat van belang. Aan de noord- en oost- en zuidrand van het dorp is - net buiten het plangebied - op enkele plekken sprake van bebouwing die de overgang vormt naar het landelijk gebied. Ook het sportveldencomplex aan de zuidostrand van het dorp vormt onderdeel van de groenstructuur. Het aanwezige groen heeft naast een recreatieve ook een ecologische functie. Specifiek element in de groenstructuur vormt de boombeplanting, onder meer op de overgangen tussen dijklichaam en water.

## **2. 3. Huidige functionele situatie**

Oudebildtzijl is na St.-Annaparochie, St.-Jacobiparochie en Minnertsga het vierde dorp in de gemeente het Bildt. Het dorp telt ruim 1000 inwoners. Het aanbod aan lokale voorzieningen in het dorp is gevarieerd.

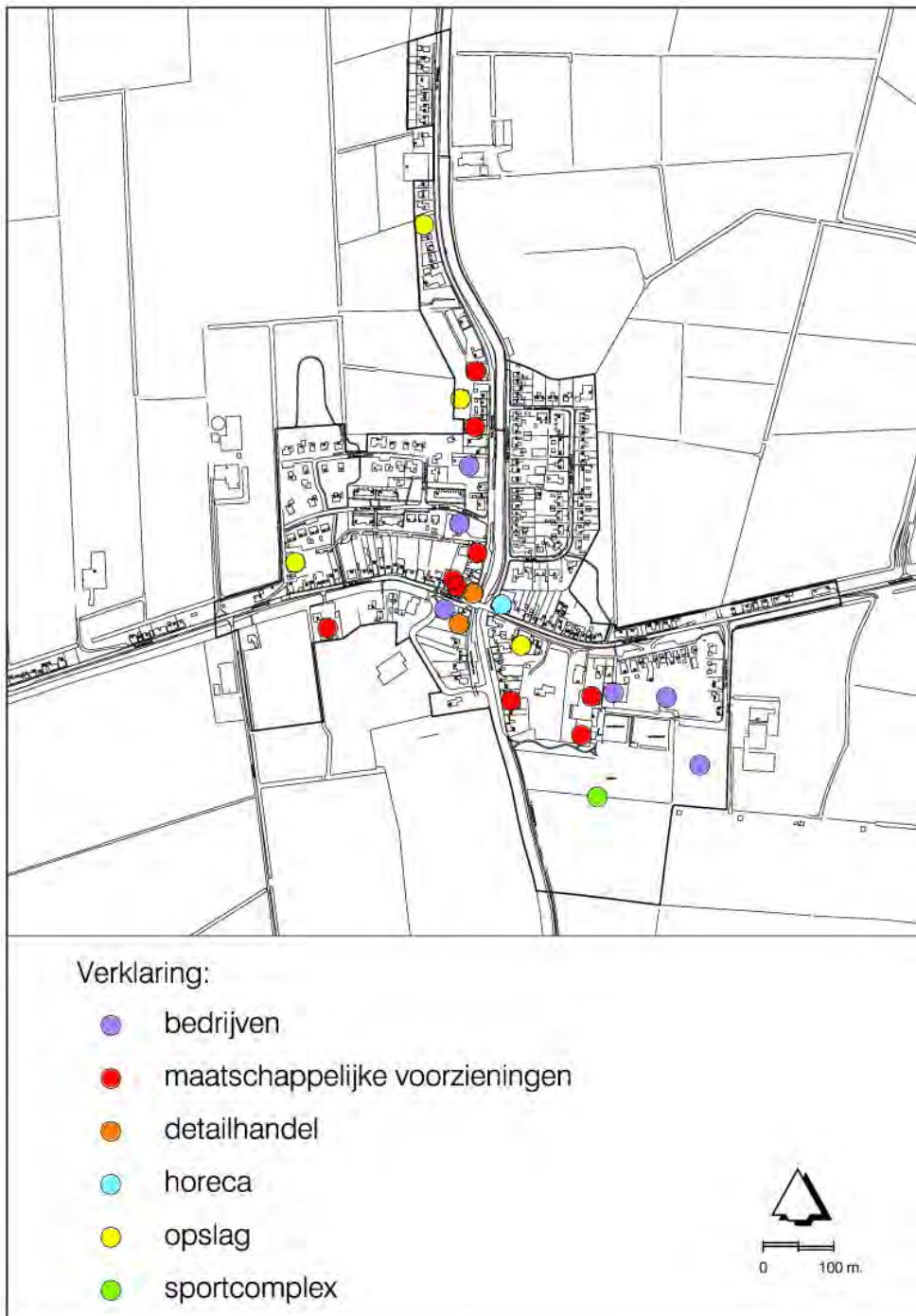
### 2.3.1. Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in Oudebildtzijl heeft een woonfunctie. In 2005 bestond de woningvoorraad in het dorp uit 461 woningen. Daarbij is overal sprake van laagbouw in de vorm van vrijstaande of geschakelde woningen of van twee-onder-één-kapwoningen. De bebooringskwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. Binnen de woningvoorraad ligt de nadruk (meer dan 85%) op de particuliere sector. Dit aandeel zal de komende jaren (verder) stijgen als gevolg van de geplande verkoop van huurwoningen.

Op een aantal plaatsen wordt de woonfunctie gecombineerd met een aanhuys-verbonden-beroep of een kleinschalige bedrijfsfunctie. In alle gevallen is daarbij sprake van een binnen de woonfunctie passende functie.

### 2.3.2. Voorzieningen / detailhandel

Het lokale voorzieningenniveau in Oudebildtzijl is behoorlijk gevarieerd (figuur 5): het dorp heeft twee basisscholen en een peuterspeelzaal, een supermarkt, een dorps huis, een artspraktijk, meerdere kerken, een dorpscafé, een sportaccommodatie (tennis, voetbal, kaatsen, ijsbaan) en een museum/informatiecentrum met logement. Al deze voorzieningen maken het dorp tot een redelijk leefbaar geheel.



Figuur 5. Spreiding voorzieningen en bedrijvigheid in Oudebildtzijl

### 2.3.3. Bedrijvigheid

In het dorp komt op een aantal plaatsen ook bedrijvigheid voor. Hierbij gaat het onder meer om een bouwbedrijf, een timmerbedrijf, een meubelmakerij en een rietdekkersbedrijf. Daarnaast is verspreid over het dorp sprake van diverse opslagschuren ten behoeve van de agrarische sector.

Tot slot is sprake van een dienstverlenende functie in de vorm van een verzekeringskantoor.

Naast de bedrijvigheid in de dorpskern biedt dit bestemmingsplan ruimte voor twee tot vier bedrijven om zich te vestigen op het in de toekomst mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein aan het verlengde van de Van Egmondstraat. Hiervoor komen vooral bedrijven uit de dorpskern voor in aanmerking die op hun bestaande locatie - vanuit milieuoogpunt - geen ontwikkelingsruimte meer hebben.

#### 2.3.4. Verkeer en vervoer

De Oude Bildtdijk is vanaf het begin van de bewoningsgeschiedenis van het gebied één van de belangrijkste verbindingswegen. Hoewel de weg binnen de bebouwde kom deels van naam is veranderd heeft de weg de verbindende functie naar omliggende dorpen behouden: de Ds. Schuilingstraat/Monnikenbildtdijk vormt in westelijke richting de verbinding naar de overige (grote) dorpen in de gemeente waaronder St.-Annaparochie, de Van Albadaweg vormt de doorgaande weg naar Nieuwe Bildtzijl. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van respectievelijk 30 en 60 km/uur.

De overige straten in het dorp hebben uitsluitend een functie in de ontsluiting van de woonbuurten. Hier is de maximum snelheid vastgelegd op 30 km/uur. In en rondom Oudebildtzijl is ook sprake van diverse fiets- en wandelpaden.

### 3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met het relevante beleid van de hogere overheden. Daarnaast is ook het eigen gemeentelijke beleid van belang. Hieronder volgt een overzicht.

#### 3. 1. Rijksbeleid

De *Nota Ruimte* (2006) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De *Nota Ruimte* vervangt de *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra* en het *Structuurschema Groene Ruimte*.

Hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies, de leefbaarheid van ons land te waarborgen en te vergroten én de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciale aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Meer specifiek richt het beleid zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de *Nota Ruimte*: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur, verstedelijking, water, natuur en landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mainports Schiphol en Rotterdam maar ook de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen. Het dorp Oudebildtzijl maakt geen onderdeel uit van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De *Nota Ruimte* geeft op een aantal punten zelf invulling aan het criterium basiskwaliteit (van dorpen).

Allereerst geldt als basiskwaliteit dat in (alle) dorpen nieuwe woningbouw mogelijk is, ten minste om te kunnen voorzien in de eigen behoefte. Ook de vestiging van nieuwe, lokaal georiënteerde bedrijvigheid is mogelijk. Daarbij geldt wel als voorbehoud dat wonen en werken in regionaal verband wordt afgestemd. Bovendien geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Op meer procesmatig gebied geldt de watoets en het voldoen aan de (Europese) wet- en regelgeving als onderdeel van de basiskwaliteit.

### 3. 2. Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Het provinciaal beleid is vastgelegd in het *Streekplan Fryslân 2007*.

Stedelijke ontwikkelingen dienen op grond van dit streekplan plaats te vinden in de bundelingsgebieden van de zes stedelijke centra die gezamenlijk het stedelijk netwerk van Fryslân vormen: Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Doel van deze bundeling is onder meer om voldoende schaal en massa te realiseren voor sterke steden en voor voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Ook een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en het behoud van de landschappelijke openheid spelen, zijn belangrijke argumenten voor het bundelingsbeleid.

Voor woningbouw buiten de bundelingsgebieden hanteert de provincie woningbouwrichtgetallen per regio (en daarvan afgeleid) per gemeente. Doel hiervan is een evenwichtige verdeling van woningen en woningbouw over de (zeven) regio's in de provincie. Daarnaast in te spelen op de te verwachten demografische ontwikkelingen. Het grootste deel van de woningbehoefte buiten de bundelingsgebieden moet worden opgevangen in de regionale centra (waaronder St.-Annaparochie) en daar naast op locaties in/bij kernen die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. In het kader van het woonbeleid worden de richtgetallen voor de woningbouw periodiek geactualiseerd. De huidige richtgetallen voor woningbouw zijn vastgelegd in de beleidsnotitie *Wenjen 2000+ (2002)*

Voor knelpuntsituaties - zoals aan de orde kan zijn bij herstructurering - en daarnaast om stagnering in de woningbouw te doorbreken biedt de provincie de gemeenten ruimte voor maatwerk.

Voor de kleine kernen - waaronder Oudebildtzijl - geldt dat er ruimte bestaat om de plaatselijke woningbehoefte op te vangen.

Voor de gemeente het Bildt betekent het provinciale beleid concreet dat in de komende jaren circa 260 nieuwe woningen aan de woningvoorraad mogen worden toegevoegd. De gemeente heeft een zekere vrijheid om dit aantal - op basis van het gemeentelijke woonplan - nader over de diverse dorpen te verdelen.

Ook ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe werklocaties / bedrijventerreinen zet het provinciale beleid in op concentratie in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra en daarbuiten in de regionale centra en de bedrijfsconcentratiecentra (Dronrijp, Heeg, Marum, Steens, Veerwouden en Winsum). Vanuit het streven naar behoud en versterking van de leefbaarheid en een vitaal platteland biedt het beleid wel ruimte voor de nieuwe bedrijvigheid in de 'overige kernen' waaronder Oudebildtzijl. In deze kernen is geen voorraadvorming mogelijk. Primair moet voor nieuwe bedrijvigheid ruimte gezocht worden binnen het bestaande bebouwde gebied. Aan de randen van deze kernen bestaat ruimte voor nieuwe bedrijvigheid mits:



- het totale ruimtebeslag van het bedrijf - ook op lange termijn - beperkt blijft en in redelijke verhouding is tot de schaal van de kern;
- een verantwoorde milieuhygiënische inpassing is gewaarborgd;
- rekening wordt gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in voldoende mate zijn gewaarborgd.

Verder is het provinciale beleid ook uitdrukkelijk gericht op de instandhouding en verdere ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten. Als kernkwaliteiten van het landschap c.q. kleigebied rond Oudebildtzijl noemt het streekplan:

- open en grootschalig met structurerende elementen als dijken, kwelderwallen, slenken, terpen, paden, eendenkooien, vaarten;
- onregelmatige blokverkaveling met plaatselijk bijzondere kavelvormen;
- beplanting puntvormig geconcentreerd rondom boerderijen en dorpen, langs hoofdontsluitingswegen, kwelderwallen en randen van de Middelsee;
- aanwezigheid van grasland in lagere delen en akker- en tuinbouw op de kwelderwallen.

### 3. 3. Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente is verwoord in diverse beleidsnota's. Voor dit bestemmingsplan is het volgende beleid relevant.

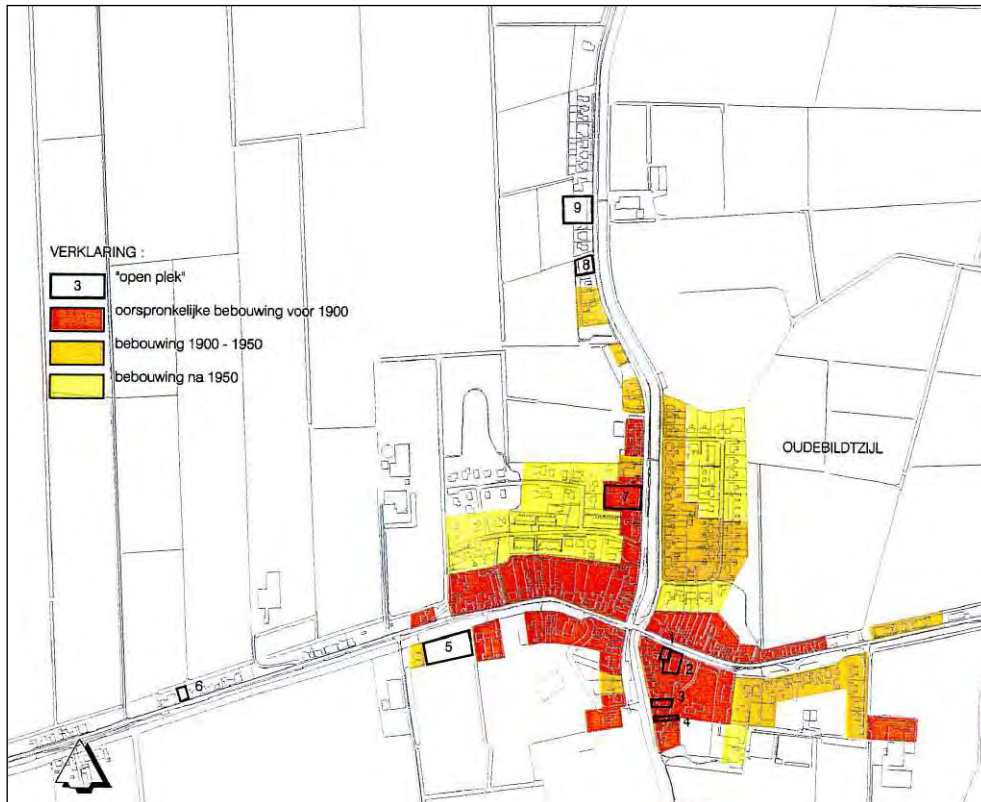
#### 3.3.1. Vigerende bestemmingsplannen

Voor Oudebildtzijl gelden - tot het moment van inwerkingtreding van dit plan - drie verouderde plannen (zie hoofdstuk 1). Beleidsinhoudelijk komen deze niet altijd op alle punten overeen. Ze vormen, anders gezegd, een kind van hun tijd. Ondanks dat de plannen verouderd zijn vormen ze - om redenen van rechtszekerheid - wel een kader voor het voorliggende bestemmingsplan.

#### 3.3.2. Woonplan

Het woonbeleid van de gemeente is gericht op het versterken van de positie op de woningmarkt. De uitgangspunten ten aanzien van de kwaliteit en de kwantiteit van het wonen zijn vastgelegd in het *Woonplan het Bildt - Actualisering 2005*. Het Woonplan biedt enige ruimte voor nieuwe woningbouw in Oudebildtzijl. Exacte aantallen worden daarbij niet genoemd. De nieuwbouw bestaat enerzijds uit de opvulling van open plekken in het dorp, voortvloeiend uit de 'Nota Open plekken in Beeld'. Deze nota is in 2002 door de gemeente opgesteld in samenwerking met dorpsbelang Oudebildtzijl. Uit de nota blijkt dat er in het dorp 9 (open) plekken zijn die in aanmerking komen voor een functieverandering c.q. woningbouw.

In figuur 6 zijn de betreffende locaties aan gegeven. Het daadwerkelijk opvullen van de open plekken is een zaak van particulier initiatief.



Figuur 6. Open plekken in Oudebildtzijl

Naast de opvulling van de open plekken wordt in het dorp nog gezocht naar één of meerdere kleinschalige in- en/of uitbreidingslocatie(s) voor woningbouw.

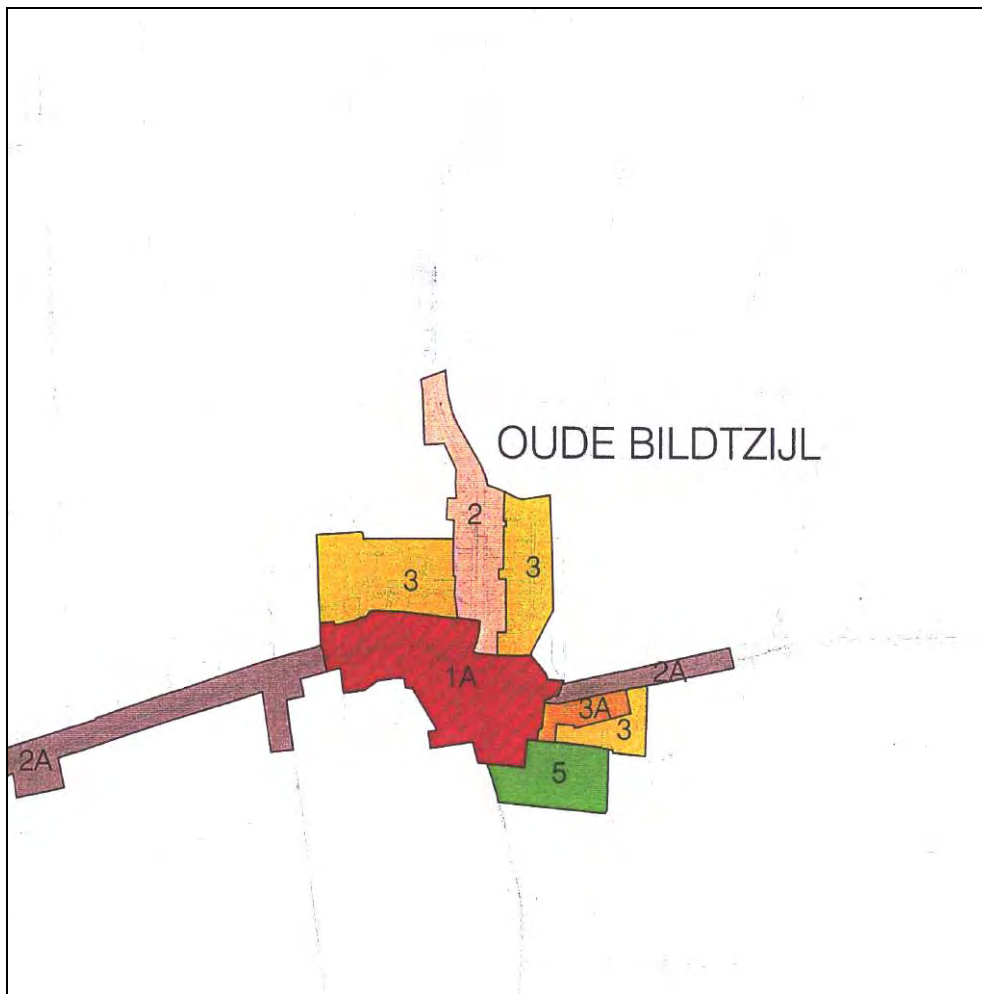
### 3.3.3. Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de *Welstandsnota gemeente het Bildt*. De welstandsbeoordeling van bouwplannen vindt plaats op grond van de criteria die in deze nota zijn opgenomen.

Een belangrijke peiler van de welstandsnota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende bebouwde gebied. Onderlegger van de gebiedsindeling zijn - onder meer - de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm en de cultuurhistorische waarden. Per deelgebied geldt een specifiek beoordelingskader.

Oudebildtzijl is ondergebracht in zes verschillende deelgebieden (figuur 7):

- oude kern tevens beschermd dorpsgebied (1A);
- lintbebouwing (2);
- lintbebouwing op en aan de Oude Bildtdijk (2A);
- woonwijken (3);



Figuur 7. Fragment Welstandsnota

- woonwijken voor 1950 (3A);
- sport- en recreatierreinen (5).

Kort gezegd is het welstandsbeleid voor deze deelgebieden gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van het bestaande karakteristieke en gevarieerde beeldkarakter.

#### 3.3.4. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Het gemeentelijk verkeersbeleid is neergelegd in het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan* (1999). In dit plan wordt invulling gegeven aan de landelijke principes van Duurzaam Veilig.

Dit door maatregelen te benoemen die in het Bildt uiteindelijk moeten leiden tot een duurzaam veilig verkeers- en vervoerssysteem. Hoofddoelstelling van het GVVP is het verbeteren van de verkeersveiligheid en leefbaarheid, waarbij als randvoorwaarde geldt dat de bereikbaarheid van de voorzieningen in de gemeente gewaarborgd blijft.

Daartoe is voor de planperiode tot 2020 een categoriseringsplan ontwikkeld. In dit plan zijn voor alle wegen in de gemeente functies toegekend. De volgende drie wegfuncties worden onderscheiden: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

Alle wegen en straten in Oudebildtzijl zijn aangewezen als erftoegangsweg. De meeste van deze wegen, met uitzondering van de doorgaande wegen (Ds. Schuilingstraat, de Monnikenbildtdijk en de Van Albadaweg) hebben voornamelijk alleen een verblijfsfunctie. Voor de straten met een verblijfsfunctie heeft de wegencategorisering tot gevolg dat deze zullen worden ingericht als 30 km/uur-gebied.

## 4. PLANUITGANGSPUNTEN

De huidige situatie en het beleidskader zoals beschreven in de vorige hoofdstukken zijn vertaald in de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Deze worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Daarbij wordt tevens aandacht besteedt aan de diverse omgevingsaspecten.

### 4. 1. Algemeen

Het overkoepelende hoofduitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische waarden in Oudebildtzijl. Dit in combinatie met het behoud en waar mogelijk versterken van de leefbaarheid in het dorp.

Waar het gaat om de leefbaarheid moet gezocht worden naar een evenwicht tussen enerzijds het behoud en waar mogelijk het versterken van de aanwezige woonfunctie en anderzijds het bieden van ruimte voor passende voorzieningen en kleinschalige vormen van bedrijvigheid. Binnen dit algemene uitgangspunt geldt een aantal speerpunten:

- bescherming van de waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- behoud van de woonfunctie en waar mogelijk versterking van de woonfunctie op passende locaties;
- ruimte bieden aan passende voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid.

Vertaling van deze speerpunten in het bestemmingsplan betekent voor het overgrote deel van het plangebied dat de bestaande ruimtelijke en functionele structuur (opnieuw) wordt vastgelegd. Slechts op een aantal plaatsen biedt het bestemmingsplan ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe functies die een (wezenlijke) verandering betekenen ten opzichte van de huidige situatie (zie 4.4).

### 4. 2. Ruimtelijke structuur

De bescherming van de kenmerkende ruimtelijke structuur zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een belangrijke uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De bescherming van de hoofdvorm en situering van de bebouwing is geregeld via de bouwvlakken (met gevelbouwgrenzen) op de plankaart en de bebouwingsbepalingen in de regels. Voor het beschermd dorpsgezicht geldt bovendien een aanvullende beschermde regeling.

Bij de bescherming van de bebouwde ruimtelijke structuur spelen ook de gemeentelijke welstandsnota en de *Monumentenwet 1988* een belangrijke rol. Bij wijzigingen in de bebouwing moet rekening gehouden worden met hetgeen in de welstandsnota is vastgelegd. Op grond van de *Monumentenwet* geldt onder meer een verbod voor het slopen van monumentale bebouwing en een vergunningsplicht voor het veranderen/vernieuwen van een monument.

Naast bebouwing bestaat de ruimtelijke structuur in Oudebildtzijl ook uit wegen, groengebieden en waterlopen. Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan gericht is op behoud.

#### 4. 3. Functionele structuur

Het behoud van de woonfunctie is een belangrijk uitgangspunt van dit bestemmingsplan. De bestaande woningen in het dorp zijn dan ook positief bestemd. Bij de woningen worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De diverse voorzieningen en bedrijvigheid dragen bij aan de leefbaarheid in Oudebildtzijl. Uitgangspunt ten aanzien van de bestaande voorzieningen en bedrijvigheid is met het oog hierop het behoud en versterking ervan. In het bestemmingsplan krijgen ze met het oog hierop een positieve bestemming. Functies c.q. voorzieningen die naar de aard en impact naar de (woon)omgeving vergelijkbaar zijn, zijn ondergebracht in dezelfde bestemming. Op deze manier is een onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk wat ook bijdraagt aan het voorkomen van leegstand van panden.

In de woongebieden bestaat ruimte voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van aan-huis-verbonden-beroepen die passen binnen de woonomgeving.

Verder wordt, ten behoeve van het leveren van een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en het karakter van het dorp, langs de Ds. Schuilingstraat en de Monnikebildtdijk ruimte geboden voor andere functies in combinatie met het wonen. Hier kan worden gedacht aan een kleinschalige winkel-functie, een culturele functie of een (ambachtelijke) bedrijfsfunctie.

#### 4. 4. Nieuwe ontwikkelingen

##### *Bedrijventerrein*

Aan de zuidostrand van het dorp biedt het bestemmingsplan ruimte voor de ontwikkeling van een kleinschalig bedrijventerrein. Het terrein heeft een omvang van circa 0,9 ha en kan ruimte bieden aan maximaal vier bedrijven uit de categorieën 1, 2 en 3.1 (deels) van de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Op het zuidelijke deel van het terrein kunnen ook bedrijven uit milieucategorie 3.1 worden toegestaan<sup>1)</sup>. Op het terrein worden geen bedrijfswoningen toegelaten.

Aanleiding voor de mogelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein is de concrete belangstelling van het plaatselijke bedrijfsleven om zich hier te vestigen. De ontwikkeling van dit bedrijventerreintje voldoet aan het provinciale beleid uit het Streekplan ten aanzien van bedrijvigheid in overige kernen, zoals dat is verwoord in paragraaf 3.2.

---

<sup>1)</sup> Doel van deze lijst is om bedrijven qua aard en invloed op de woonomgeving te categoriseren en planologisch te regelen. Afhankelijk van de categorie dient een bepaalde afstand te worden aangehouden tot omliggende woonbebouwing. Hierbij gaat de bedrijvenlijst uit van een rustige woonwijk.



Vanuit milieuoogpunt hebben de bedrijven in het dorp (nagenoeg) geen ontwikkelingsruimte meer. Met de verplaatsing van bedrijven naar het bedrijventerrein wordt overlast van 'zwaar' vrachtverkeer in het dorp voorkomen. Bovendien is concentratie van bedrijfsactiviteiten op één locatie wenselijk vanuit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering.

De voorgenomen locatie is de meest optimale locatie voor een kleinschalig bedrijventerrein in Oudebildtzijl vanuit het oogpunt van milieu (ruim voldoende afstand tot woonbebouwing), ontsluiting (via de bestaande ontsluitingsweg naar de sportvelden, de aanwezigheid van reeds bestaande bedrijvigheid en tot slot de goede mogelijkheden voor landschappelijke inpassing). Met betrekking tot de landschappelijke inpassing kan gesteld worden dat er aan de noord- en westzijde van het gehele perceel afschermdende beplanting aanwezig is. Hiermee wordt het bedrijventerrein vanuit het dorp aan het zicht onttrokken. Aan de oostzijde van het gehele perceel is (nog) geen afschermdende beplanting gepland, omdat daar de sloot wordt verbreed en een toegangsweg tot de bedrijven van het bedrijventerrein wordt aangelegd. Een deel van het bedrijventerrein wordt aan de oostkant aan het zicht onttrokken door de aanwezige bebouwing van het agrarisch bedrijf.

Inmiddels is voor de vestiging één concrete bouwaanvraag ingediend. Het betreft een aanvraag voor de vestiging van een bouwbedrijf, welke thans nog in de kern van het dorp Oudebildtzijl aanwezig is. Het college heeft besloten aan de aanvraag mee te willen werken met toepassing van artikel 19.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Ten behoeve van de ontwikkeling hiervan is door de provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Gelet op het verbod op voorraadvorming vanuit het provinciale beleid is de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan een nadere afweging in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 onder a Wro gekoppeld. Het bedrijf waarvoor een artikel 19 WRO-procedure is gevoerd, heeft uiteraard wel een bedrijfsbestemming gekregen.

#### *Overige ontwikkelingen*

Aan de Van Albadaweg 57 wordt de ontwikkeling voorgestaan van een feestkleding-verhuurbedrijf en een kantoor ten behoeve van entertainment-activiteiten in combinatie met een bedrijfswoning in de voormalige loods op voornoemd adres. Ten behoeve hiervan is een rijstelling ex artikel 19 WRO (oud) gevolgd.

#### **4. 5. Omgevingsaspecten**

Om conflictsituaties te voorkomen dient het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de diverse omgevingsaspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn daarbij naast milieu (bedrijvigheid, geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit) de thema's water, archeologie en ecologie van belang.

#### 4.5.1. Milieu

##### *Bedrijvigheid*

In het dorp is op diverse plaatsen sprake van bedrijvigheid. In een aantal gevallen komen de woon- en de bedrijfsfunctie vlak naast elkaar voor. Hoewel bedrijvigheid enerzijds, vanwege de levendigheid die het met zich meebrengt, zeer wenselijk is in de woonomgeving, kan het anderzijds als hinderlijk worden ervaren. De milieuaspecten van de (bestaande) bedrijven worden geregeld via de *Wet milieubeheer*.

In het bestemmingsplan is de regeling voor de diverse bedrijven afgestemd op de Basiszoneringlijst van de VNG.

Concreet betekent dit dat voor de bedrijven uit categorie 3 in het dorp specifiek is vastgelegd om wat voor bedrijf het gaat. Op deze wijze is uitsluitend dat bedrijfstype of bedrijven uit de lichtere categorieën 1 en 2 op de betreffende locatie toegestaan.

Op het toekomstige kleinschalige bedrijventerrein bij de Van Egmondstraat zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 én in het zuidelijke deel ook 3.1 toegestaan. De afstand tot de woonbebouwing van het dorp is op deze wijze ruim voldoende om hinder te voorkomen.

##### *Geluid*

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt voor wegen van rechtswege een zone waarbinnen grenswaarden gelden voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer. Deze zone geldt niet voor wegen binnen een woonerf of een vergelijkbare 30 km/zone.

Op grond van de *Geluidniveaukaart het Bildt* (1998) heeft de Bildtdijk (Ds. Schuilingstraat en Monnikenbildtdijk) een geluidzone. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een doorberekening van de verkeersgegevens plaatsgevonden tot 2018. Dit omdat het bestemmingsplan een looptijd heeft van 10 jaar. In onderstaand schema zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven. De berekeningen zelf zijn opgenomen in bijlage 1.

weggedeelte	afstand 48 dB contour in meters	afstand 53 dB contour in meters
Bildtdijk (asfalt)	24,3	9,6
Bildtdijk (klinkers)	47,4	20,7

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bij uitbreiding van woningen of het bouwen van geluidsgevoelige (bij)gebouwen geen situaties ontstaan die strijdig zijn met de *Wet geluidhinder*. Voor dit bestemmingsplan wordt aan dit uitgangspunt voldaan omdat binnen de zones geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn voorzien.

### Bodem

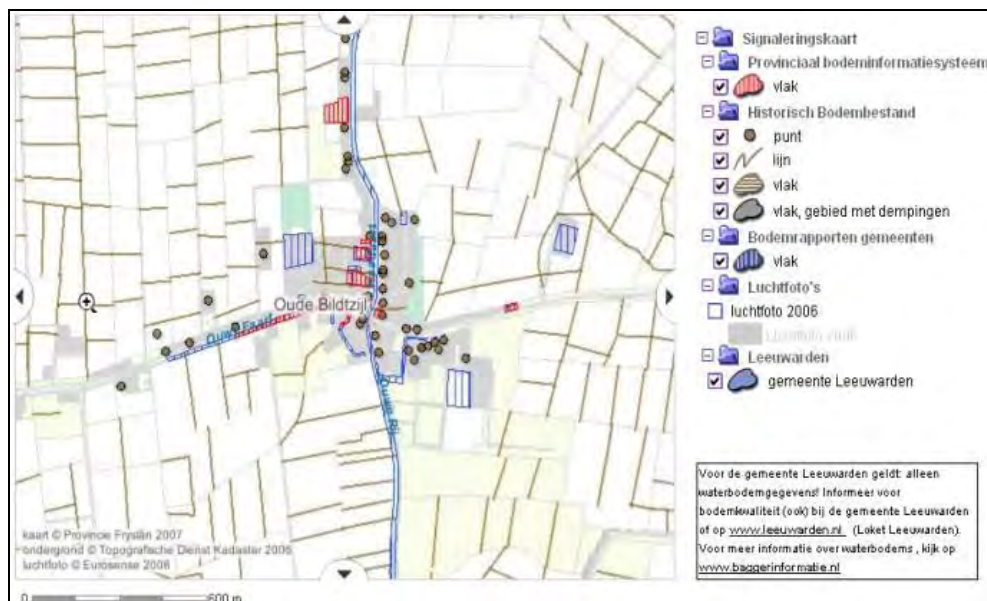
Daar waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen is de situatie c.q. de mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater van belang. Uit de *Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging* van de provincie Fryslân blijkt overigens wel dat in Oudebildtzijl op diverse plaatsen sprake is van mogelijk verontreinigde locaties (figuur 8).

In dit bestemmingsplan zijn op deze locaties geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen aan de orde. Bij eventuele bouwverzoeken op mogelijk verontreinigde locaties zal - voorafgaande aan de te verlenen bouwvergunningen - de bodemsituatie gedetailleerd onderzocht moeten worden.

#### 4.5.2. Watertoets

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg plaatsvindt met het betrokken waterschap en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van geplande ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht.

Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro).



Figuur 8. Fragment Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging

Dit bestemmingsplan beoogt geen verandering te brengen in het heersende watersysteem in en rond Oudebildtzijl. Uitgangspunt van het plan is de bestaande aan- en afvoer van regen- en afvalwater te handhaven. De waterspecten in het plangebied worden gereguleerd via de keur van het waterschap. Voor werkzaamheden die van invloed zijn op de waterhuishouding is een ontheffing van de waterschapskeur noodzakelijk.

Bij de beoordeling van een ontheffingsaanvraag fungeert het waterbeheersplan van het waterschap als toetsingskader.

Dit waterbeheersplan is gericht op duurzaam waterbeheer c.q. het vasthouden van schoon water en de afvoer van vuil water door gescheiden rioolstelsels én het creëren van voldoende bergingscapaciteit voor de opvang van hemelwater.

Om dubbele regelingen te voorkomen is op dit punt geen aanvullende regeling in dit bestemmingsplan opgenomen.

#### 4.5.3. Archeologie

In 1992 werd het *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het Europese erfgoed. Ter implementatie van het verdrag is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ). Deze wet verplicht gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om mogelijk aanwezige archeologische waarden te behouden. Inzicht in de archeologische situatie in Oudebildtzijl wordt gegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE).

Deze kaart bevat zowel de bestaande archeologische terreinen als ook de (nog) niet beschermde archeologische terreinen en de verwachtingszones. Uit de FAMKE blijkt dat in Oudebildtzijl geen sprake is van bestaande dan wel potentiële archeologische waarden. Er bestaat dan ook vooralsnog geen aanleiding voor een nader inventariserend onderzoek of een beschermende regeling in het bestemmingsplan.

#### 4.5.4. Ecologie

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS) of als Speciale beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Het meest nabij Oudebildtzijl gelegen natuurgebied is de Waddenzee die is aangewezen als ecologische hoofdstructuur, Vogelrichtlijngebied én Habitatrichtlijngebied.

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, de grote afstand tot het plangebied (ruim 800 meter) én de kleinschalige aard van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt aangenomen dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de ecologische waarden van de Waddenzee.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijst-soorten zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De Flora- en faunawet is *altijd onverkort* van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing. Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

In dit in hoofdzaak conserverende bestemmingsplan hoeft met het oog op het voorgaande op dit punt in het algemeen geen aanvullende regeling te worden opgenomen. De gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau die in het plan worden geboden zijn in beginsel in zijn algemeenheid uitvoerbaar, al kan te zijner tijd blijken dat een ontheffing niet of slechts onder voorwaarden verleend kan worden in concrete gevallen. Dit doet echter aan de algemene uitvoerbaarheid niet af.

Voor het toekomstige bedrijventerrein bij de Van Egmondstraat is een globale inventarisatie van de ecologische waarden in en rond dit gebied gemaakt. Hieruit is gebleken dat:

- de locatie geen geschikt broedgebied is voor weidevogels gelet op de ligging aansluitend op de bestaande dorpsbebouwing en de minimale broedafstand van 50 - 250 meter die deze vogels aanhouden tot gebouwen en wegen;
- in de (wijde) omgeving van de locatie (algemene) vleermuissoorten voorkomen die zware bescherming genieten op grond van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn cultuurvolgers en hebben hun domicilie in huizen, boerderijen en bomen. Omdat ten behoeve van de nieuwbouw geen bebouwing gesloopt of (oude) bomen gekapt hoeven te worden, zal ook geen verstoring van vleermuizen plaatsvinden;
- als gevolg van de nieuwbouw waarschijnlijk geen grote ingrepen in de waterhuishouding nodig zijn. Het plan heeft daarom ook geen gevolgen voor eventuele beschermde vissoorten in de sloten in en rond de locatie;

- voor het overige op de locatie uitsluitend sprake is van (zeer) algemeen voorkomende soorten, waarvoor op grond van de Flora- en faunawet geen ontheffingsplicht geldt.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

#### 4.5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup>, voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 66.667 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwrichtingen.

De bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.



Voor de Oudebildtzijl is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor luchtverontreinigende stoffen. De eindconclusie is dat in het dorp geen overschrijdingen van grenswaarden zijn vastgesteld. Er hoeven geen lokale maatregelen te worden getroffen tot het verbeteren van de luchtkwaliteit. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

#### 4.5.6. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van kracht geworden. In het BEVI zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit verplicht het bevoegd gezag op grond van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening bij hun besluitvorming te voldoen aan de normen van externe veiligheid. Veelal komt dit neer op het houden van voldoende afstand tussen risicogevoelige objecten en risicovolle objecten.

Op basis van de Risicokaart Fryslân zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op mogelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en een digitale verbeelding. Plankaart en verbeelding zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, zal met ingang van 1 juli 2009 verplicht zijn. Zo voorziet het SVBP 2008 in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming;
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- een limitatieve opsomming van te gebruiken bouw- en functieaanduidingen.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd worden en zal voldoen aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2009 overigens verplicht.

De regels bevatten allereerst een doeleindenomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. In dit bestemmingsplan zijn ook twee dubbelbestemmingen opgenomen (*Waarde - Beschermd dorpsgezicht* en *Waterstaat - Waterkering*). Aan gronden komen dan twee bestemmingen toe die naast elkaar en gelijktijdig gerealiseerd kunnen worden.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouw-, aanleg- en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

In de regels zijn daar naast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals het kappen van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (bijzonder gebruiksverbod) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemeen gebruiksverbod).

Verder bevatten de regels een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van ontheffingen en nadere eisen. Deze bepalingen maken het mogelijk veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. Bij de beoordeling van ontheffingen en nadere eisen dienen de volgende criteria in acht te worden genomen:

Bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het in stand houden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Woonsituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

Sociale veiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Deze paragraaf geeft een toelichting op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

### -- Agrarisch --

De onbebouwde gronden aan de west- oost- en noordrand van het dorp zijn onder deze bestemming gebracht. Concreet gaat het hierbij om de 'gaten' in de bebouwing die een visueel doorzicht geven naar het achterliggende landelijke gebied. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op deze wijze worden de karakteristieke open doorzichten behouden. Ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerreintje aan de Van Egmondstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie de bestemming *Bedrijventerrein*).

### -- Bedrijf --

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande volwaardige bedrijven in Oudebildtzijl. De huidige omvang van de bedrijven is met een bouwvlak op de plankaart vastgelegd. Daar waar sprake is van een bedrijfswoning is deze specifiek aangeduid.

In een aantal gevallen is sprake van een bedrijf dat in een zwaardere milieucategorie valt dan de lichte bedrijfscategorieën 1 en 2 van de VNG-lijst. Ter bescherming van de omringende woonfunctie zijn deze 'zwaardere' bedrijven specifiek bestemd door middel van een aanduiding op de plankaart. Hierdoor kan er - indien sprake is van bedrijfsbeëindiging - zich ter plekke alleen eenzelfde bedrijf of een bedrijf uit een 'lichtere' categorie vestigen (door het verwijderen van de specifieke aanduiding waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen).

De overige bedrijven binnen deze bestemming betreffen 'lichtere' bedrijven uit categorie 1 en 2 van de VNG-lijst. Deze zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

### -- Bedrijf - Nutsdoeleinden --

In het plangebied komen op een aantal plaatsen nutgebouwtjes in de vorm van bijvoorbeeld transformatorstations voor. Kleine nutsvoorzieningen (tot 12 m<sup>2</sup> en 3,00 m hoog), zoals schakelkasten, zijn vergunningvrij en kunnen door het hele plangebied gerealiseerd worden. Grotere nutsvoorzieningen zijn opgenomen in deze bestemming.

### -- Bedrijf - Opslag --

In deze bestemming zijn de verspreid in het dorp liggende opslagschuren ondergebracht. Daar waar sprake is van een bedrijfswoning is deze specifiek aangeduid.

### -- Bedrijventerrein --

De bestemming "Bedrijventerrein" heeft betrekking op de percelen langs de Van Egmondstraat waarvoor concrete belangstelling is. Het deel van het bedrijventerrein dat in een later stadium ontwikkeld wordt, heeft vooralsnog de bestemming "Agrarisch".

Op het moment dat er concrete belangstelling van lokale bedrijven bestaat, kan deze bestemming met toepassing van een zogenaamde wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening worden omgezet naar de bestemming "Bedrijventerrein". Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" en indien er een concrete aanvraag van lokale bedrijven ligt in de vorm van in ieder geval een optiecontract. Op deze wijze wordt conform het provinciale beleid voorraadvorming van bedrijventerrein voorkomen.

Op het aan te leggen bedrijventerrein worden aan de noordzijde alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, zijnde bedrijven die passen bij een woonomgeving. In het zuidelijk deel van het wijzigingsgebied mogen ook bedrijven uit categorie 3.1. worden gevestigd, welke een milieuf afstand van minimaal 50 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, hebben.

In de regels is (gelet op de gewenste flexibiliteit) een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijfsvormen die niet in de lijst voorkomen, maar qua aard vergelijkbaar zijn met de wel genoemde bedrijven in de bedrijvenlijst. De vrijstelling kan verder dienen voor bedrijfsoorten of andere productieprocessen die zich aandienen, die niet in de lijsten zijn opgenomen en die toch binnen het plan kunnen passen. Bij deze vrijstellingsregeling zal de gemeente wel de milieuhygiënische aanvaardbaarheid beoordelen.

In concrete situaties voorziet de Wet milieubeheer verder in een afbakening van de hinder.

De bebouwingregeling is gebaseerd op bebouwingmogelijkheden die ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht op een bedrijventerrein van een dergelijke kleinschalige omvang. Er wordt in principe een maximale goothoogte van 6 meter toegestaan en er moet een afstand van tenminste 5 meter van een gebouw tot de weg worden aangehouden. Voorts is bepaald dat het bouwperceel voor niet meer dan 80% bebouwd mag worden. Vestiging van bedrijfswoningen is niet mogelijk. Op het bedrijventerrein is geen detailhandel toegestaan, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft, welke ondergeschikt is aan de productiefunctie.

-- *Detailhandel* --

De bestaande supermarkt aan de Ds. Schuilingstraat is onder de bestemming *Detailhandel* gebracht. De bebouwingbepalingen zijn afgestemd op de bestaande situatie.

-- *Groen* --

Deze bestemming is een verzamelbestemming voor de diverse groengebieden in het dorp. Onder deze bestemming vallen ook paden en speelvoorzieningen. Binnen de bestemming mag niet gebouwd worden.

-- *Horeca* --

Het dorpscafé in het dorpscentrum is onder een aparte bestemming gebracht. Ter bescherming van de omringende is binnen deze bestemming het gebruik als bardancing uitgesloten.

-- *Maatschappelijk* --

Deze bestemming heeft betrekking op de diverse maatschappelijke functies in het dorp. Het gaat hierbij om de kerken, de scholen, de peuterspeelzaal, en het museum/informatiecentrum. Daar waar sprake is van een bedrijfs-woning is deze positief bestemd middels een specifieke aanduiding.

-- *Sport* --

Deze bestemming heeft betrekking op het sportcomplex aan de zuidoost-rand van het dorp. Binnen de bestemming zijn - naast een regeling voor de diverse bestaande sportfuncties - ook bebouwingsbepalingen opgenomen voor de bestaande gebouwen (kantines etc.) en bouwwerken (ballenvangers en lichtmasten).

-- *Tuin* --

Deze bestemming geldt ter plaatse van de voortuinen en in een aantal gevallen voor delen van zij- en/of achtertuinen. Dit laatste is het geval bij de achtertuinen van de woningen aan de noord- en zuidzijde van de Ds. Schuilingstraat en Monnikenbilddijk. Op deze wijze wordt het karakteristieke (en) open bebouwingsbeeld in het beschermde dorpsgezicht behouden.

Via toepassing van ontlasting is incidenteel binnen deze bestemming de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Hierbij blijven de bebouwingsbepalingen van de woonbestemmingen onverkort van toepassing.

-- *Verkeer* --

Deze bestemming heeft betrekking op de wegen die voornamelijk een verkeersfunctie hebben in het dorp (Ds. Schuilingstraat, Monnikenbilddijk en Van Albadaweg).

Daar waar aangegeven, dient het profiel van deze wegen gelijk te zijn aan de aangegeven dwarsprofielen. De indeling van de wegprofielen draagt in belangrijke mate bij aan het cultuurhistorische dorpsbeeld.

-- *Verkeer - Verblijf*

De woonstraten in Oudebildt zijn onder deze bestemming gebracht. De verblijfsfunctie van deze straten is belangrijk. Ook groen- en parkeervoorzieningen zijn in de bestemming opgenomen evenals de bijhorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van het verkeer).

-- *Water* --

De vaarten en waterlopen in het plangebied met een functie voor de afwatering en/of cultuurhistorische waarde zijn onder deze bestemming *Water* gebracht. Instandhouding van deze watergangen is vanuit waterhuishoudkundig en/of cultuurhistorisch oogpunt van belang.

-- *Wonen - 1 en Wonen - 2* --

De meest voorkomende bestemmingen in het plangebied zijn de woonbestemmingen.



In de regels is onderscheid gemaakt tussen twee woonbestemmingen. Het onderscheid vloeit voort uit de verschillen in goothoogte tussen de woningen. Het overgrote deel van de woningen bestaat uit één bouwlaag met kap (Wonen - 1). Op enkele plaatsen is sprake van een woning bestaande uit twee bouwlagen met een kap (Wonen - 2).

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken zijn bebouwingsbepalingen opgenomen. Onder de *hoofdgebouwen* worden de woonhuizen verstaan die vrijstaand, halfvrijstaand of in een rijtje zijn gebouwd. Het stedenbouwkundige patroon van de hoofdgebouwen is vastgelegd door de bouwvlakken op de plankaart in combinatie met de bepalingen in de regels. De diepte van de bouwvlakken is afgestemd op de bestaande situatie.

In de regels zijn - naast de toegestane goothoogte en de situering - verder bepalingen opgenomen ten aanzien van de dakhelling. De bebouwingsbepalingen voor de woonhuizen zijn in het algemeen gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld.

Ook voor het bouwen van *aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen* bij woonhuizen zijn bebouwingsbepalingen opgenomen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte (maximaal 60 m<sup>2</sup> tot 50% van het erf), de goothoogte (3 meter) en de dakhelling (ten hoogste 60°).

Daar waar géén gebouwen mogen worden gebouwd (voortuinen) is de bestemming *Tuin* gelegd.

De woonfunctie mag gecombineerd worden met een aan-huis-verbondenberoep. In de begripsbepalingen is een aantal randvoorwaarden gesteld aan de aard en omvang van een aan-huis-verbonden-beroep.

Naast bebouwingsbepalingen bevatten de regels ook een aantal ontheffingsbepalingen van de bebouwings- en gebruiksregels. Zo mag in bepaalde gevallen het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd of mag de oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen vergroot worden tot 100 m<sup>2</sup> of 150 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is het mogelijk de woonfunctie te combineren met een aan-huis-verbonden-bedrijfsactiviteit. In de regels een specifieke lijst opgenomen van de hierbij toegestaan activiteiten. In de begripsbepalingen is bovendien een aantal randvoorwaarden gesteld aan de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit. De thans aanwezige functies die afwijken van deze lijst, zijn specifiek inbestemd via een aanduiding.

Verder is langs de Ds. Schuilingstraat en de Monnikerbildtdijk ruimte geboden voor andere functies in combinatie met het wonen. Via de aanduiding "gemengd" binnen de bestemming "Wonen - 1" kan via ontheffing een kleinschalige winkelfunctie (detailhandel), een culturele functie of een (ambachtelijke) bedrijfsfunctie bij de woning worden opgericht. Dit uiteraard met inachtneming van de aan de ontheffing gekoppelde toetsingscriteria.

## DUBBELBESTEMMINGEN

### -- *Leiding – Riol* --

In het plangebied ligt een rioolpersleiding van het Wetterskip Fryslân. Teneinde het tracé en de leiding te beschermen is ten behoeve hiervan een dubbelbestemming opgenomen.

### -- *Waarde - Beschermd dorpsgezicht* --

Deze bestemming heeft specifieke tot doel de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het beschermde dorpsgezicht te beschermen. Hiertoe zijn bouwregels opgenomen, onder meer ten aanzien van het bouwen in de gevellijn en het materiaalgebruik van de hoofdgebouwen.

Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel voor onder meer het aanbrengen en verwijderen van erfafscheidingen, het aanbrengen en verwijderen van bomen en struiken en het ophogen en afgraven van gronden met meer dan 20 cm.

### -- *Waterstaat - Waterkering* --

Voor het dijklichaam van de Oudebildtdijk is ook een dubbelbestemming opgenomen. Deze bestemming is gericht op behoud van het dijklichaam dat een functie vervult als waterkering. Voor het ophogen of afgraven van gronden, het aanbrengen van oppervlakteverharding en het aanbrengen of verwijderen van beplanting geldt een aanlegvergunningplicht.

## ALGEMENE REGELS

In de algemene regels is een aantal gebruikelijke regels opgenomen waaronder de algemene ontheffings- en algemene wijzigingsbepalingen, de gebruiksregels en de slotbepaling.

## 6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke *Inspraakverordening*, gelegenheid tot inspraak geboden.

Ook heeft in deze fase het overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan verwerkt.

### 6. 2. Grondexploitatie

Voor het grootste deel kent het bestemmingsplan een conserverende regeling met uitsluitend ontwikkelingsmogelijkheden op per ceelniveau (extra bijgebouwen e.d.). Een uitzondering hierop vormt de ontwikkeling van het bedrijventerreintje aan de Van Egmondstraat.

Onder de vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het al verplicht de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen aan te tonen. De mogelijkheden voor (gemeentelijk) kostenverhaal op particulieren en/of projectontwikkelaars waren beperkt. Door middel van de grondexploitatie-regeling in de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal.

Daarnaast heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, door dat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beide is ook mogelijk.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerreintje dat thans in gemeentelijk eigendom is, is door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld. Hieruit blijkt dat de exploitatie sluitend is bij een kostprijs van € 94,04 m<sup>2</sup> (exclusief BTW). Het resultaat van het exploitatieplan is in bijlage 2 opgenomen.

## **7. INSPRAAK EN OVERLEG**

### **7. 1. Inspraak**

In verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens is deze paragraaf niet digitaal raadpleegbaar. Voor vragen omtrent de inhoud van deze paragraaf kunt u contact opnemen met de gemeente het Bildt.

---



---

---





\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





---

## 7. 2. Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 10 (van het) Besluit op de ruimtelijke ordening, is het voorontwerp-bestemmingsplan Oudebildtzijl toegezonden aan de volgende instanties:

1. de Commissie van Overleg ex artikel 10 Bro van de provincie Fryslân, met daarin vertegenwoordigd:
  - de Provincie Fryslân, Hoofdgroep Ruimte en Milieu, Leeuwarden;
  - de Provincie Fryslân, Hoofdgroep Bestuur, Economie, Welzijn & Vervoer, Leeuwarden;
  - het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Groningen;
  - het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, VROM-Inspectie regio Noord, Groningen;
  - het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Leeuwarden;
  - het Ministerie van Economische Zaken, Groningen;
  - de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumentenzorg, Zeist;
2. het waterleidingbedrijf Vitens Fryslân;
3. het Wetterskip Fryslân;
4. de NV Nederlandse Gasunie, Gastransport Services District – Noord;
5. het NUON, Duiven;
6. het Ministerie van Defensie, Defensie Interservice Commando DGW&T, Directie Noord / Ruimtelijke ordening en Milieu;
7. KPN Telecom BV, Vaste Net / UTN Straalverbindingen;
8. KPN Telecom BV, UTN Leidingbeheer;
9. Brandweer het Bildt;
10. Essent, Leeuwarden.

De instanties onder 7 en 10 lieten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan te hebben. De instantie onder 5 heeft niet op het bestemmingsplan gereageerd. De overige overlegreacties zijn in het kort samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. De ingekomen overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 4.

Ad 1. De provinciale Commissie van Overleg

De Commissie geeft bij brief van 9 mei 2008 haar reactie op het onderhavige bestemmingsplan. Om duidelijk te maken wat het 'gewicht' is van deze opmerkingen hanteert de Commissie de categorie-indeling, zoals die is omschreven in de provinciale Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000. Voor de verklaring van genoemde indeling wordt daarnaar verwezen. De Commissie heeft geen categorie 1-opmerkingen.

*Wijzigingsbevoegdheid bedrijventerrein (cat. 2)*

De Commissie merkt op dat de wijzigingsbevoegdheid voor het reserveren van bedrijventerrein, zoals die in het plan is opgenomen, in strijd is met het Streekplan. Pas als er sprake is van een concrete behoefte en de afweging volgens de 'streekplanbenadering' is gedaan, kan een concrete bedrijfsbestemming worden gelegd, vanzelfsprekend vergezeld van een goede landschappelijke inpassing.

In het voorliggende plan ontbreekt de afweging en wordt geadviseerd de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.

**Reactie:** De gemeente kan zich niet geheel vinden in de opmerking van de Commissie om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Conform het provinciale beleid is juist gekozen voor een systeem waarbij alleen die percelen in het plangebied worden inbestemd, waarvoor concrete belangstelling bestaat. Op het moment dat het voorontwerp gereed was voor inspraak was van concrete belangstelling nog geen sprake, vandaar dat de regeling uitsluitend uit een wijzigingsbevoegdheid bestond. Thans is er sprake van één bouw aanvraag op een deel van het geplande bedrijventerreintje. Concreet betreft het een aanvraag voor de vestiging van een bouwbedrijf, welke thans nog in de kern van het dorp Oudebildt zijl aanwezig is. Het college heeft besloten aan de aanvraag mee te willen werken met toepassing van artikel 19.1 WRO (de aanvraag is ingediend op 8 januari 2008). Uit de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan het verzoek tot vrijstelling, blijkt dat de vestiging van het bedrijf op deze locatie inpasbaar is, de aanvraag binnen het gemeentelijk en provinciale beleid past, en het bedrijf milieuhygiënisch en landschappelijk inpasbaar is.

Gelet op het vorenstaande hebben wij gemeend het perceel waarop voornoemde aanvraag betrekking heeft in te bestemmen als "Bedrijventerrein" en de overige gronden als agrarisch in te bestemmen met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Bedrijventerrein". Dit evenwel met de kanttekening dat ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein de ontsluitingsweg voor het gehele terrein al zal moeten worden aangelegd.

Voorts zijn we van mening dat een wijzigingsbevoegdheid voor de resterende gronden waarop het bedrijventerrein kan worden ontwikkeld gerechtvaardigd is. In de eerste plaats wordt daarmee helderheid gecreëerd over de begrenzing van het gebied dat uiteindelijk als bedrijventerrein zal worden ingericht. Ook dient vanwege de gefaseerde ontwikkeling op voorhand al duidelijk te zijn op welke wijze de ontsluiting en de landschappelijke inpassing voor het gehele terrein plaatsvindt. Er dient derhalve sprake te zijn van een afgerond terrein.

Omdat ervan uit wordt gegaan dat het bedrijventerrein binnen de planperiode volledig kan worden ontwikkeld, ligt een wijzigingsbevoegdheid voor verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein dan ook voor de hand.

Deze wijze van bestemmen heeft overigens ook de goedkeuring van Gedeputeerde Staten gekregen in het kader van de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3. Ten behoeve van de ontwikkeling hiervan is door Gedeputeerde Staten op 31 augustus 2007 een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

#### *Landschap (cat. 2)*

Voorst wordt geadviseerd om ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein in de toelichting van het plan aandacht te besteden aan een goede landschappelijke inpassing.

**Reactie:** Zoals in de beantwoording hiervoor al is aangegeven, is voor de concrete bouwaanvraag een artikel 19.1 WRO-procedure gevolgd, waarbij rekening is gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Voor wat betreft de gronden die na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedrijventerrein kunnen worden besteld, is het aspect 'goede landschappelijke inpassing' als toetsingskader opgenomen. In paragraaf 4.4. van deze toelichting is aan dit aspect eveneens aandacht besteed.

#### *Beschermd Dorpsgezicht (cat. 3)*

Met inachtneming van de volgende opmerkingen kan het plan volgens de Commissie voor wat betreft het aangewezen beschermd dorpsgezicht worden aangemerkt als voldoende beschermend in die zin van artikel 36 Monumentenwet.

1. de begrenzing van de bestemming "Beschermd dorpsgezicht" komt niet geheel overeen met de grens van het zodanig wettelijk aangewezen gebied. Geadviseerd wordt om de begrenzing van de bestemming overeen te laten komen met de begrenzing uit het aanwijzingsbesluit;
2. geadviseerd wordt de bijlage bij de plontoelichting met betrekking tot het beschermde dorpsgezicht deel uit te laten maken van de plaanregels;
3. de redactie van artikel 18.2.1.b. (gevelbreedte van 8 meter) is niet adequaat om de bescherming van de gevels in een aaneengesloten gevelwand te regelen, hetgeen kenmerkend is in Oudebildtzijl;
4. voor panden buiten deze straatwanden is het opnemen van een gevelbouwgrens niet noodzakelijk. Verder wordt het raadzaam geacht om voor storende onderbrekingen in de bouw wand niet de bestaande situatie te regelen, maar een passende bouwmogelijkheid;
5. door de kenmerkende situatie langs de Ds. Schuilingstraat zijn drie dwarsprofielen opgenomen, maar juist het bijzondere van deze situatie (het hoogteverschil bij het dijktaalud en de daar aanwezige haag) komt niet tot uitdrukking in de betreffende profielen;
6. vanwege de directe invloed op het beschermde dorpsgezicht wordt geadviseerd de via wijziging opgenomen mogelijkheid voor woningen en ontsluitingsweg aan de noordzijde van de Oude Bildtdijk te schrappen.

**Reactie:**

1. Het plan is aangepast in die zin dat de grens van de dubbelbestemming "Beschermd Dorpsgezicht" (thans Waarde - Beschermd dorpsgezicht) in overeenstemming is gebracht met de begrenzing van het aanwijzingsbesluit.
2. De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de Commissie en heeft bijlage 1 van de toelichting verplaatst naar bijlage 3 van de regels.
3. De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de Commissie op artikel 18.2.1.b. De parcellering van de bebouwing wordt in feite bepaald door de (breedte van de) bouwvlakken. De redactie van de regels is om die reden zodanig aangepast dat de voorgevel van een gebouw, welke in de gevelbouwgrens (gevellijn) gebouwd moet worden, over de gehele breedte van het bouwvlak gebouwd moet worden. Voor het afwijken hiervan is een ontheffing opgenomen, met als criterium dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de (aaneengesloten) straatwand.
4. Naar aanleiding van opmerking van de Commissie betreffende gevelbouwgrenzen hebben we de regeling vanuit stedebouwkundig oogpunt beoordeeld en daar waar nodig de gevelbouwgrenzen c.q. de bouwvlakken aangepast. Het is echter niet mogelijk om storende onderbrekingen een passende bouwmogelijkheid te geven. Uitgangspunt is immers het bestemmen van de bestaande situatie.



Indien wordt gekozen voor het naar voren rooien van een bouwvlak betekent dit dat het bouwvlak zodanig wordt verruimd dat er voor de betreffende bebouwing bij recht te ruime bouw mogelijkheden ontstaan, dan wel dat het bouwvlak overeenkomstig de gewenste situatie wordt gelegd, hetgeen betekent dat de bestaande situatie onder het overgangsrecht komt te vallen. Ervan uitgaande dat de storende onderbrekingen gedurende de planperiode niet zullen wijzigen, is een dergelijke aanpassing niet zinnig.

Overigens verschillen we niet van mening met de Commissie dat zoveel mogelijk gestreefd moet worden naar versterking van de waarden. Indien er op particulier initiatief een voornemen bestaat om een bouwplan in te dienen dat bijvoorbeeld is gericht op het versterken van een straatwand, zullen we dit zeker toestaan. Naar aanleiding van deze opmerking is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een bestemmingswijziging mogelijk maakt ten behoeve van het 'verplaatsen' van een bouwvlak.

5. De betreffende dwarsprofielen zijn zodanig aangepast dat het aanwezige hoogteverschil bij het dijktaalud en de daar aanwezige haag eveneens wordt beschermd.
6. Het is momenteel nog niet duidelijk wat de exacte invulling zal worden van het gebied waarop de door de Commissie aan gehaalde wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft. Dit hangt mede samen met het gebied ten noorden van de A.C. Bakkerstraat, waar thans een onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheid voor woningbouw. Dit onderzoek is nog in een zodanig prematuur stadium dat dit gebied niet in het onderhavige bestemmingsplan is meegenomen. In dat kader hebben we nu ook gemeend het agrarisch perceel dat ten westen van het dorp ligt voortsnog niet mee te nemen in het bestemmingsplan. Daarmee is de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.

Mocht er in de toekomst duidelijkheid bestaan over de invulling van de betreffende gebieden, dan zullen voor de concrete plannen te zijner tijd afzonderlijke planologische procedures worden gevolgd.

### *Externe veiligheid (cat. 3)*

Door de Commissie wordt verzocht de toelichting aan te vullen op het onderwerp externe veiligheid, ook al is er volgens de rijksdiensten in en rond het plangebied geen sprake van BEVI-inrichtingen, buisleidingen en/ of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

**Reactie:** Het plan is aangepast in die zin dat in de toelichting aandacht is besteed aan het aspect externe veiligheid.

*Luchtkwaliteit (cat. 3)*

De Commissie merkt op ten aanzien van de luchtkwaliteit op dat het aanvaardbaar is dit aspect geen belemmering zal vormen voor nieuwe mogelijkheden in het plan die zijn toegestaan bij wijziging. Geadviseerd wordt dit wel in het plan te vermelden.

**Reactie:** De toelichting is op dit onderdeel aangevuld.

**Ad 2. Waterleidingbedrijf Vitens Fryslân**

Bij brief van 29 januari 2008 laat het waterleidingbedrijf Vitens weten dat in het plangebied diverse watertransportleidingen liggen. Bij de definitieve invulling van het plan dient daarom rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze leidingen en voor eventuele aanleg van nieuwe leidingen dient een nutsstrook te worden gecreëerd.

**Reactie:** In de eerste plaats kan worden opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan grotendeels conform de bestaande situatie is en geen nagenoeg geen nieuwbouw toestaat.

Desalniettemin zullen wij, zoals te doen gebruikelijk, bij nieuwe ontwikkelingen uiteraard rekening houden met de in het gebied aanwezige leidingstroken en zo nodig overleg plegen met de leidingbeheerder.

Voor wat betreft de bestaande leidingen kan worden opgemerkt dat uitsluitend (hoofdwater)leidingen met een geringere diameter dan 200 mm planologisch worden geregeld. Dit is conform de opmerkingen van het waterleidingbedrijf op eerdere bestemmingsplannen in onze gemeente (bestemmingsplan St.-Annaparochie). Leidingen van deze omvang komen in het plangebied volgens de informatie niet voor. Het inbestemmen van de waterleidingen is derhalve niet noodzakelijk.

Ten overvloede is op te merken dat bij de uitvoering van nieuwe projecten, zoals gebruikelijk, rekening wordt gehouden met de belangen van het waterleidingbedrijf.

**Ad 3. Wetterskip Fryslân**

Het Wetterskip Fryslân geeft bij brief van 23 januari 2008 aan zich te kunnen vinden in de in de watertoets aangegeven aandachtspunten en hebben geen verdere opmerkingen.

**Reactie:** De opmerking van het waterschap is ter kennisgeving aangenomen.

**Ad 4. Nederlandse Gasunie**

De Nederlandse Gasunie constateert in haar schrijven van 2 april 2008 dat het bestemmingsplan is getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake buisleidingen en komen op grond van deze toetsing tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van de leiding(en) van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

**Reactie:** De opmerking van de Gasunie is ter kennisgeving aangenomen.

**Ad 6. Ministerie van Defensie**

Het Ministerie van Defensie geeft bij brief van 30 januari 2008 aan dat haar reactie zal worden meegenomen in de reactie van de VROM-Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

**Reactie:** De opmerking van het ministerie is ter kennisgeving aangenomen.

**Ad 9. KPN Telecom Leidingbeheer**

KPN verzoekt bij brief van 4 februari 2008 rekening te houden met de belangen van de KPN, welke onder meer bestaan uit het vrijhouden van tracés waar zich leidingen bevinden.

**Reactie:** Bij de uitvoering van plannen zal, zoals gebruikelijk, rekening worden gehouden met de belangen van de KPN.

**Ad 9. Brandweer het Bildt**

Brandweer Fryslân reageert namens de gemeentelijke brandweer en geeft te kennen geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben, omdat er geen activiteiten zoals bedoeld in het BEVI en de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen plaatsvinden in en om het plangebied.

Wel wordt geadviseerd om de conclusie van de externe veiligheidstoets in het bestemmingsplan op te nemen.

**Reactie:** Het plan is aangepast in die zin dat in paragraaf 4.5 van de onderhavige toelichting aandacht is besteed aan het aspect externe veiligheid.

===