

**Aan de raad**



Raad: 26 maart 2009

Agendapunt: 6

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Oudebildtzijl".

Samenvatting

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Oudebildtzijl", zoals die in ontwerp ter inzage heeft gelegen, met inachtneming en inbegrip van de aanpassingen als genoemd in dit raadsvoorstel.

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan "Oudebildtzijl" voorziet in de integrale herziening van de planologische regelingen voor het dorp Oudebildtzijl met uitzondering van een klein gebiedje aan de westzijde van het dorp, ten noorden van de Oudebildtdijk. De huidige regelgeving voor Oudebildtzijl is vastgelegd in een aantal bestemmingsplannen die min of meer zijn verouderd en dus niet altijd meer de actuele situatie weergeven. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet Oudebildtzijl van één nieuw bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan is aangepast aan de recente ontwikkelingen en relevante wet- en regelgeving. Het nieuwe bestemmingsplan legt in hoofdzaak de huidige situatie vast, maar biedt ook op onderdelen ruimte voor bepaalde ontwikkelingen en maatwerk. Voor het Beschermde Dorpsgezicht Oudebildtzijl wordt een goede beheersregeling gegeven. Een actuele ontwikkeling die (door het opnemen van een specifieke bestemming en een wijzigingsbevoegdheid) zal worden geregeld is de ontwikkeling van een kleinschalig bedrijventerreintje aan de zuidostrand van Oudebildtzijl.

Overleg en inspraak

In het kader van de overlegprocedure is ten aanzien van het voorontwerp van dit bestemmingsplan overleg gevoerd met diverse overheden en instanties. De reacties zijn verwerkt in hoofdstuk 7 (Inspraak en Overleg) van het ontwerpbestemmingsplan en van gemeentelijk commentaar voorzien. De binnengekomen reacties zijn als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

In overeenstemming met de Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen voor de inspraak. Tijdens deze procedure zijn 10 reacties binnengekomen, waarvan 7 schriftelijk en 3 mondeling. De binnengekomen reacties zijn van gemeentelijk commentaar voorzien en als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is een inspraakbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst konden inwoners, belangstellenden en belanghebbenden een reactie geven op het voorontwerp. Van de bijeenkomst is een verslag opgemaakt.

### Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Oudebildtzijl heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van donderdag 11 december 2008 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen bij de afdeling Wonen op het gemeentehuis, alsmede in de openbare bibliotheek te St.-Annaparochie. Hiervan is melding gedaan in de Bildtse Post en de Staatscourant van woensdag 10 december 2008. Daarnaast is een digitale weergave (PDF) van dit bestemmingsplan op de gemeentelijke website geplaatst.

Van de mogelijkheid tot het mondeling kenbaar maken van zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Binnen de hiervoor genoemde termijn zijn drie schriftelijke reacties binnengekomen, te weten:

1. Wetterskip Fryslân, betreft watertoets;
2. T. Zijlstra en A. Flaming, Ds. Mooijstraat 15 te Oudebildtzijl, betreffende de bestemming van de bijgebouwen op het perceel Schuilingstraat 16 te Oudebildtzijl;
3. C. Zijlstra en M. Zijlstra-Bergsma, van Albadaweg 67 te Oudebildtzijl betreffende de bestemming van het perceel van Albadaweg 67.

Bovengenoemde brieven bevatten een reactie op het ontwerpbestemmingsplan Oudebildtzijl. De brieven zijn tijdig binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen dienen inhoudelijk te worden meegenomen bij de besluitvorming van het onderhavige bestemmingsplan. De zienswijzen zijn hieronder kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De brieven met de zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage 1 van dit voorstel.

De brief van het Wetterskip betreft een watertoets en bevat aanvullende informatie ten opzichte van de eerdere watertoets. Uit telefonisch contact met het Wetterskip is gebleken dat men de brief behandeld wenst te zien als zienswijze.

Ten aanzien van de brief van T. Zijlstra en A. Flaming kan worden aangegeven dat ook hier telefonisch is aangegeven dat men de brief behandeld wenst te zien als zienswijze.

### **Zienswijzen**

#### Ad. 1. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip geeft aan dat men het uitgangspunt hanteert dat een toename van verhard oppervlak, zoals de bouw van een kleinschalig bedrijventerreintje, gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen.

#### **Reactie**

*Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerreintje aan de van Egmondstraat is onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling (exploitatieberekening). In dit onderzoek is bovengenoemde compensatie meegenomen. Uit het rapport komt de volgende alinea: 'Voor de waterberging is uitgegaan van 75% toekomstige verharding van perceel F891. Van dit verharde oppervlak is 9% als te maken waterberging opgenomen (vuistregel Wetterskip Fryslân). Het oppervlak is dan  $75\% \times 8.036 \text{ m}^2 \times 9\% = 542 \text{ m}^2$ . Dit moet het oppervlak zijn van de waterspiegel zijn bij zomerpeil (streefpeil). De lengte van de sloot is in totaal ca. 188 meter. De breedte van de waterspiegel bij zomerpeil in de sloot moet dan ca. 2,9 meter zijn.*

*De breedte van de taluds is ca. 3,2 meter bij een geschatte drooglegging van 2,15*

*meter (zomerpeil) en taluds van 1:1,5. De breedte van de sloot van insteek tot insteek is dan ca. 9,3 meter.' Er is bij inschatting van de mogelijke oppervlakte verharding een ruime maat gehanteerd, waardoor voldoende compensatie wordt gewaarborgd.*

***Voorstel***

*De zienswijze kan gegrond worden verklaard, maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Wetterskip: Aan de van Albadaweg, in het midden van Oudebildtzijl, is een rioolgemaal van het Wetterskip gevestigd. Het Wetterskip hanteert een geurzone van 30 meter om het gemaal. Alle ingrepen die binnen deze zone worden gedaan dienen te worden gemeld bij het Wetterskip. In het bestemmingsplangebied liggen ook rioolpersleidingen. Deze leidingen liggen zowel op particulier terrein als wel op openbaar terrein. Ten behoeve van de bereikbaarheid van deze persleiding voor het Wetterskip wordt in de voorschriften een bebouwingsvrije strook van 3 meter opgenomen aan weerszijden van de leiding. Wij zouden deze persleiding graag terugzien op de bestemmingsplankaart.

***Reactie***

*Het rioolgemaal in Oudebildtzijl is voorzien van een passende bestemming. Er is geen zone opgenomen rond het gemaal. Bij toetsing van bouwactiviteiten aan het bestemmingsplan zal mede worden gekeken naar de richtafstanden uit de uitgave Bedrijven en Milieuzonering. De opmerking over melding van ingrepen is doorgegeven aan de verschillende afdelingen. De rioolpersleidingen zullen in het bestemmingsplan worden meegenomen en worden voorzien van een passende bestemming.*

***Voorstel***

*De bestaande rioolpersleiding is abusievelijk niet op de bestemmingsplankaart terechtgekomen. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd teneinde de in het plangebied aanwezige rioolpersleiding te voorzien van een passende bestemming. De zienswijze is op dit onderdeel gegrond.*

Het Wetterskip geeft aan dat de Oudebildtdijk als voormalige zeedijk, nu een compartimenterende werking heeft. Het uitgangspunt is de dijk in de toestand van 2010 behouden en verbeteringsmogelijkheden benutten.

***Reactie***

*Het belang van de Oudebildtdijk als waterkering wordt onderkend. Bij ingrepen aan het dijklichaam wordt contact gezocht met het Wetterskip. De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.*

***Voorstel***

*De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Het Wetterskip verwijst naar de Keur die van toepassing is en geeft aan dat bij ingrepen in de waterhuishouding en ingrepen aan de Oudebildtdijk tijdig een ontheffing van de Keur dient te worden aangevraagd.

***Reactie***

*De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.*

***Voorstel***

*De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Voor het overige geeft het Wetterskip aan dat men verwacht dat de adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming.

***Reactie***

*De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.*

**Ad. 2. T. Zijlstra en A. Flameling**

Reclamanten geven aan dat ze de woning aan de Ds. Schuilingstraat 16 te Oudebildtzijl hebben gekocht. Reclamanten verzoeken de gebouwen die in het bijgebouwengebied vallen binnen het bouwvlak te brengen en zodoende aan te merken als hoofdgebouw.

***Reactie***

*Het ligt in de systematiek van dit bestemmingsplan om bestaande hoofdgebouwen (de oorspronkelijke woningen) aan te duiden met een bouwvlak. De overige bebouwing komt dan binnen het bijgebouwengebied te vallen. In dit geval echter valt in het vigerende bestemmingsplan "Oudebildtzijl Beschermd Dorpsgezicht" de volledige bebouwing binnen het bouwvlak (mede vanwege de vroegere functie.) Daarnaast zijn de verbouwplannen van dermate aard dat de te vervangen bebouwing qua omvang en gebruik onder het hoofdgebouw is te vatten. Gezien het voorgaande stellen wij voor het bouwvlak 'op te rekken' en daarmee de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak te brengen.*

***Voorstel***

*De zienswijze kan gegrond worden verklaard. De bestemmingsplankaart wordt zodanig aangepast zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak wordt gebracht.*

**Ad. 3. C. Zijlstra en M. Zijlstra-Bergsma**

Reclamanten geven aan dat de regeling aangaande het perceel van Albadaweg 67 in het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met hetgeen zij hebben verzocht. Reclamanten vinden het pand zeer geschikt als woon/ kantoorpand met opslagruimte in milieucategorie 1 of 2 voor bijvoorbeeld een installateur. Het verzoek is om bij de vaststelling van het bestemmingsplan het perceel te voorzien van de bestemming BW.

***Reactie***

*Bij het bepalen of bedrijfsmatige bestemmingen mogelijk zijn in een gebied wordt gebruik gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze handreiking geeft voor verschillende bedrijfscategorieën richtafstanden aan die aangehouden moeten worden ten opzichte van gevoelige bestemmingen (als woningen). Zowel bij opslagactiviteiten als een installatiebedrijf dient een minimale richtafstand aangehouden te worden tussen de bedrijfsbestemming en de dichtstbijzijnde gevel van woningen van derden van 30 meter. In een gemengd gebied waar sprake is van een vermenging van functies mag dit teruggebracht worden tot 10 meter. Uitgaande van het idee van functiescheiding wordt een kortere afstand niet voorgestaan.*

*Slechts in bijzondere gevallen kan nog van deze maat worden afgeweken. Daarbij dien het woon- en leefklimaat in acht te worden genomen. De verstrekte informatie maakt een dergelijke afweging niet mogelijk. Het betreffende perceel is gelegen binnen een afstand van 6 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de naastgelegen woning, waardoor aan de minimale afstand van 10 meter niet kan worden voldaan. Met inachtneming van de aangeleverde gegevens kan op dit moment onvoldoende worden getoetst of in het onderhavige geval van een bijzondere situatie als bedoeld in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' sprake is. Er kan geen conclusie worden getrokken ten aanzien van het garanderen van voldoende woon- en leefklimaat voor de omwonende, omdat onvoldoende gegevens bekend zijn over de aard van de bedrijvigheid, de omvang, de intensiteit, de inrichting van ruimten, e.d. Omdat aan de minimale richtafstand uit 'Bedrijven en Milieuzonering' niet wordt voldaan, zien wij zien op dit moment geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.*

#### ***Voorstel***

*De zienswijze kan ongegrond worden verklaard. Wij zien op dit moment geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

#### **Ambtshalve wijzigingen**

Op blz. 15 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt abusievelijk gesproken over de aanwezigheid van gebiedsontsluitingswegen in Oudebildtzijl. Volgens de wegenverkeerswetgeving is dit geen juiste aanduiding voor de desbetreffende doorgaande wegen. Alle wegen in het dorp Oudebildtzijl zijn aan te merken als erftoegangswegen. Voorgesteld wordt om de toelichting overeenkomstig aan te passen.

#### **Aanpassingen**

De aanpassingen van het bestemmingsplan zijn in dit raadsvoorstel beschreven. Zo spoedig mogelijk na besluitvorming in uw raad zullen de aanpassing door Buro Vijn worden verwerkt.

#### **Voorstel**

Onder vermelding dat dit voorstel met bijlagen als behorende bij het raadsbesluit deel uit zal maken van de toelichting van de ~~correctieve~~ herziening van het bestemmingsplan stellen wij uw raad voor:

1. de ingebrachte zienswijzen voornoemd ontvankelijk te verklaren;
2. op de kenbaar gemaakte zienswijzen te beslissen overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2009, zijnde het onderhavige raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan "Oudebildtzijl", zoals die in ontwerp ter inzage heeft gelegen met inbegrip van de bovengenoemde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen.
4. Geen Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat voor de in het plan opgenomen ontwikkeling van bedrijvigheid, het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

### Communicatie

Na vaststelling in de raadsvergadering dient het bestemmingsplan Oudebildtzijl zo spoedig mogelijk, doch binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan, voor een duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, waarbij degene die tijdig een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede de belanghebbende die aantoonde dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest te reageren, gedurende deze termijn een beroepsschrift kunnen indienen bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak. Daarnaast kan iedere belanghebbende die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangebracht, hiertegen beroep instellen. Het instellen van beroep schort de werking van een besluit niet op. Teneinde dit te bereiken kan de Raad van State worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Is dit niet aan de orde dan treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Dit tenzij Gedeputeerde Staten of de minister van VROM een aanwijziging geeft.

### Tot slot

Op grond van het vorenstaande bieden wij u het bijgaande ontwerpbesluit ter vaststelling aan.

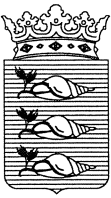
Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente het Bildt,

, burgemeester

, secretaris

RAADSbeslissing:  
Z.h.s. conform voorstel  
besloten.

O.V. griffier



St. Annaparochie, 26 maart 2009

Nr. 090306

De raad van de gemeente het Bildt;

overwegende:

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Oudebildtzijl" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 11 december 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen konden worden ingediend;

dat van de mogelijkheid tot het mondeling kenbaar maken van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

dat met betrekking tot het ontwerp van de Correctieve herziening schriftelijke zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat ten aanzien van de ontvankelijkheid en de besluitvorming over de zienswijzen door burgemeester en wethouders een met redenen omkleed voorstel aan de raad is gedaan, zijnde het voorstel met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oudebildtzijl" d.d. 26 februari 2009;

dat de raad zich kan verenigen met het voorstel van burgemeester en wethouders en de daaraan ten grondslag liggende beoordeling ten aanzien van de zienswijzen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2009;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

## BESLUIT

1. de ingebrachte zienswijzen voornoemd ontvankelijk te verklaren;
2. op de kenbaar gemaakte zienswijzen te beslissen overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2009;
3. het bestemmingsplan "Oudebildtzijl", zoals die in ontwerp ter inzage heeft gelegen met inbegrip van de aanpassingen als genoemd in het bijbehorende raadsvoorstel gewijzigd vast te stellen;
4. Geen Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat voor de in het plan opgenomen ontwikkeling van bedrijvigheid, het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De raad voornoemd,

, voorzitter.

, griffier.