

# **BESTEMMINGSPLAN BILTDIJKEN**



**Bestemmingsplan Bildtdijken**

**Code 080503 / 12-06-14**



**GEMEENTE HET BILDT 080503 / 12-06-14**  
**BESTEMMINGSPLAN BILDTDIJKEN**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Doel	1
1. 3. Het plangebied	1
1. 4. Vigerende plannen	1
1. 5. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Gemeentelijk beleid	7
2. 4. Waterschapsbeleid	14
<b>3. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>16</b>
3. 1. Ontstaansgeschiedenis	16
3. 2. Ruimtelijke situatie	17
3. 3. Functionele situatie	22
3. 4. Zwarte Haan	23
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>26</b>
4. 1. Milieuaspecten	26
4. 2. Water	28
4. 3. Ecologie	29
4. 4. Archeologie	31
4. 5. Cultuurhistorie	31
4. 6. Luchtkwaliteit	32
4. 7. Externe veiligheid	32
4. 8. Nutsvoorzieningen	33
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>34</b>
5. 1. De dijken	34
5. 2. Nieuwebildtzijl	37
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>38</b>
6. 1. Opzet van het bestemmingsplan	38
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	39
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>46</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7. 2. Grondexploitatie	46
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	47

<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>48</b>
8. 1. Overleg	48
8. 2. Inspraak	53

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1 Rapportage ecologische beoordeling Zwarte Haan, 27 juni 2011

Bijlage 2 Overlegreacties

Bijlage 3 Inspraak

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

De gemeente het Bildt heeft voor zowel Oudebildtdijk als Nieuwebildtdijk bestemmingsplannen vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan in ieder geval één maal in de tien jaar moet worden herzien. De plannen voor de Bildtdijken zijn ouder dan tien jaar. De gemeenteraad heeft daarom besloten beide plannen te herzien en te vervangen door één bestemmingsplan.

### **1. 2. Doel**

Dit bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter. Dit betekent dat het plan zich vooral richt op een goede beheersregeling voor de huidige situatie. De term conserverend in relatie tot het bestemmingsplan houdt in dat het bestemmingsplan niet in grootschalige ontwikkelingen voorziet. Het plan voorziet in een beheersregeling voor de bestaande situatie, rekening houdend met de rechten uit de geldende bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan biedt uitsluitend met het oog op maatschappelijke en recreatieve ontwikkelingen, versterking van het woon- en leefklimaat bouw- en gebruiksmogelijkheden op perceelsniveau.

Dit in de vorm van een aangepaste erfbebouwingsregeling en extra gebruiksmogelijkheden die na een afweging kunnen worden toegestaan naast de woonfunctie (lichte vormen van bedrijvigheid, culturele voorzieningen, kleinschalige detailhandel, logiesverstrekking / bed and breakfast).

De overige ontwikkelingsmogelijkheden beperken zich tot bouwmogelijkheden voor woningen op die percelen die overeenkomstig het geldende bestemmingsplannen bij recht zijn inbestemd.

Voorts wordt ingespeeld op de mogelijke ontwikkelingen bij Zwarte Haan.

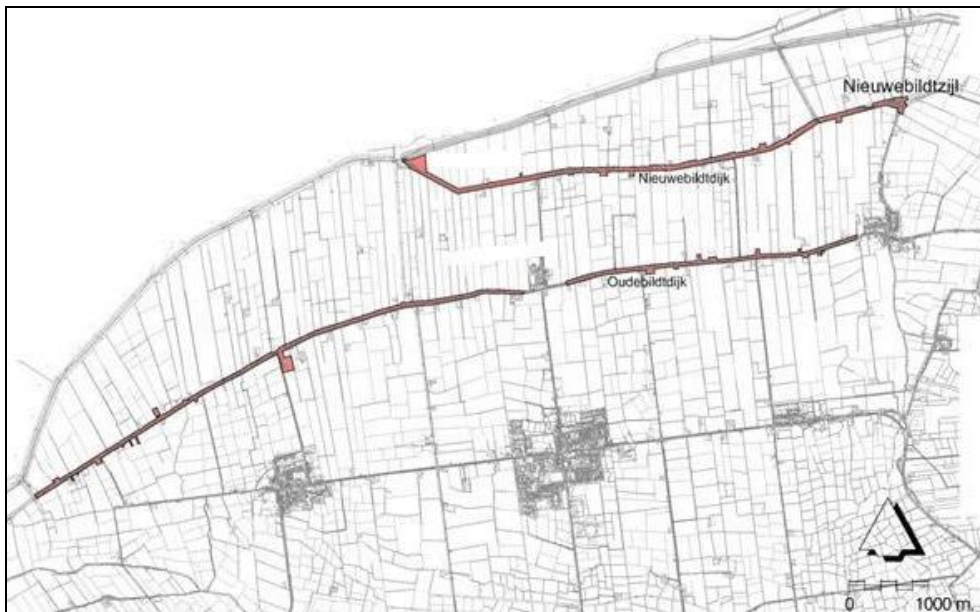
### **1. 3. Het plangebied**

Het plangebied behelst zowel de Oudebildtdijk als de Nieuwebildtdijk. Voor de plangrens worden de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen aangehouden. In figuur 1 staat het plangebied aangegeven. Het plangebied betreft de twee dijken Oudebildtdijk en Nieuwebildtdijk (ten noorden van Oudebildtdijk) met de op de dijken gelegen functies. Ook is in het plangebied het aan de oostzijde van Nieuwebildtdijk gelegen buurtschap Nieuwebildtzijl opgenomen, alsmede het aan de westzijde van Oudebildtdijk gelegen dorp Westhoek (onderdeel van de Oudebildtdijk). Nij Altoenae aan de Oudebildtdijk heeft een eigen bestemmingsplan en wordt niet in het plangebied voor de Bildtdijken meegenomen.

### **1. 4. Vigerende plannen**

De vigerende plannen zijn de bestemmingsplannen "Buitengebied", vastgesteld 12 mei 2010, "Bildtdijken Deelgebied I" en "Bildtdijken Deelgebied II t/m VII". "Deelgebied I" is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 april 1986 en door Ge-

deputeerde Staten goedgekeurd op 15 september 1986. “Deelgebied II t/m VII” is vastgesteld op 25 mei 1989 en goedgekeurd op 12 oktober 1989. Gezien de relatie met de aanwezige lintbebouwing zijn het dagrecreatieterrein en het parkeerterrein van het restaurant De Zwarte Haan in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit gebied ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied, Tweede Partiële en Correctieve Herziening”, vastgesteld op 6 juli 1995. De gronden hebben daarbinnen de bestemmingen “Agrarisch gebied” en “Waterbouwkundige doeleinden”.



*Figuur 1. Begrenzing van het plangebied*

### **1. 5. Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. De opbouw van deze plantoelichting is als volgt:

1. in hoofdstuk 2 wordt het voor dit bestemmingsplan relevante beleidskader beschreven;
2. hoofdstuk 3 geeft een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de Bildtdijken;
3. hoofdstuk 4 beschrijft de relevante omgevingsaspecten waarmee bij ontwikkelingen in het dorp rekening moet worden gehouden;
4. in hoofdstuk 5 worden planuitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en functionele situatie beschreven;
5. hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het gehanteerde juridische systeem c.q. de regels en de plankaart;
6. in hoofdstuk 7 volgt een verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
7. in hoofdstuk 8 ten slotte volgt de uitkomst van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



## 2. 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.

### 2. 1. Rijksbeleid

#### 2.1.1. Nota Ruimte

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 ruimtevragende 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. Het plangebied 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. 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 watertoets en het voldoen aan de (Europese) wet- en regelgeving als onderdeel van de basiskwaliteit.

In de Nota Ruimte wordt ten aanzien van recreatie gesteld dat met name de samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. Het Rijk ziet recreatie ook als een belangrijke economische drager van het platteland. De veranderende behoefte vanuit de samenleving dient in de ruimtelijke plannen gefaciliteerd te worden. Voorts wordt in de Nota Ruimte ten aanzien van de recreatie gesproken over toevoeging van kwaliteit aan het recreatieaanbod, maar dit is allemaal dusdanig globaal ofwel dusdanig locatiegebonden, dat hier nauwelijks sprake is van enige relatie met dit bestemmingsplan.

### 2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is in 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

### 2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In dit bestemmingsplan ligt een relatie met de volgende belangen: Waddenzee en waddengebied en kustfundament. Voor wat betreft de Waddenzee, behalve aan bestemmingsplannen voor de Waddenzee zelf worden ook regels gesteld voor bestemmingsplannen in de omgeving daarvan.

Dit betreft het zogenaamde Waddengebied. Dit is globaal gezegd het grondgebied van de rondom de Waddenzee gelegen gemeenten. Dit omvat de hele gemeente het Bildt. Binnen het Waddengebied gelden bepalingen die voor het bestemmingsplan van belang kunnen zijn.

Zo moet er een beoordeling worden gemaakt of er (significante) effecten op landschap en cultuurhistorie van de Waddenzee aan de orde zijn (2.5.6 Barro). Ten aanzien van de in artikel 2.5.2 Barro genoemde aspecten van cultuurhistorie kan zonder meer worden gesteld dat dit voor dit overwegend conserverende bestemmingsplan niet aan de orde is.

Het kustfundament is een belangrijk item in het Barro. De klimaatveranderingen en de daaruit voortvloeiende dreiging van overstromingen brengt met zich mee dat de kustverdediging niet belemmerd mag worden door nieuwe ontwikkelingen. Bovendien moet rekening worden gehouden met de gebiedsspecifieke identiteit. De dijk langs de Waddenzee wordt aangemerkt als onderdeel van het kustfundament. In ruimtelijke plannen moet ruimte beschikbaar blijven om de zeewering voldoende te kunnen versterken. In overleg met de beheerders van de zeewering moet de landinwaartse begrenzing in bestemmingsplannen worden vastgelegd. Het onderhavige bestemmingsplangebied ligt ter hoogte van Zwarte Haan aan de Nieuwebiltdijk binnen de zogenaamde vrijwaringszone van de Waddenzeedijk. In het bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen.

De Nieuwebiltdijk (althans dat deel dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan) en de Oudebiltdijk zijn geen primaire waterkeringen en hebben daardoor geen nationaal belang in het kader van het Barro.

## **2. 2. Provinciaal beleid**

### **2.2.1. Streekplan Fryslân 2007**

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

In het Streekplan Fryslân wordt onderscheid gemaakt in 'stedelijke bundelingsgebieden', 'regionale centra' en 'overige kernen'. Het dorp St.-Annaparochie is in het Streekplan aangewezen als regionaal centrum. Het dorp St.-Jacobiparochie wordt omschreven als "compleet dorp". De dorpen Vrouwenparochie, Oudebiltdijk en Westhoek worden omschreven als 'overige kernen'. Voor overige kernen staat de provincie een terughoudend woningbouwbeleid voor, om de beoogde concentratie van woningbouw te ondersteunen en daarmee versnippering van onbebouwde ruimte te voorkomen.

Het grootste deel van de woningbehoefte buiten de bundelingsgebieden moet worden opgevangen in de regionale centra (waaronder St.-Annaparochie) en daarnaast 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 gemeente heeft een zekere vrijheid om het aantal woningen dat volgens het Streekplan gebouwd mag worden - op basis van het gemeentelijke woonplan - nader over de diverse dorpen te verdelen.

De provincie streeft naar behoud en versterking van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland, vooral ten behoeve van de inwoners van het platteland zelf. Gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingslinten en bebouwingsclusters in het landelijk gebied. Ruimte wordt geboden voor het ter plaatse afronden, aanvullen of verdichten van deze linten en clusters onder voorwaarde dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Behoud van voldoende doorzichten en van ritme in massa en ruimte vormen hiervan een onderdeel.

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, waar de Bildtdijken en omgeving ook deel vanuit maken, noemt het streekplan:

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

In het Streekplan 2007 wordt de Waddenzee als een belangrijk recreatief en toeristisch gebied gezien. De locatie Zwarte Haan maakt, als onderdeel van een lange afstandswandelroute en een fietsroute, deel uit van het provinciaal toeristisch netwerk. De aantrekkelijkheid van dit netwerk wordt vergroot door op logische punten langs en nabij de netwerken passende voorzieningen voor dag-, verblijfs- of vaarrecreatie mogelijk te maken. De provincie ziet deze logische punten bijvoorbeeld daar waar nu al een concentratie van recreatieve voorzieningen aanwezig is.

Net als in het Barro worden in het Streekplan soortgelijke uitgangspunten geformuleerd omtrent de reservering van zones ten behoeve van de kustverdediging. De landinwaartse zone langs de Waddendijk moet 125 m bedragen. In het Streekplan wordt gesteld dat een definitieve keuze voor buitendijkse of binnendijkse versterking nog moet worden gemaakt. De provincie spreekt al wel haar voorkeur uit voor buitendijkse versterking bijvoorbeeld ter plaatse van bestaande aaneengesloten gebieden van kustplaatsen, vanwege de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden en de al bestaande beperkingen ter plekke. Aanwezigheid van bebouwd gebied wordt door de provincie gezien als een knelpuntsituatie, die vraagt om een buitendijkse versterking. In de gebieden met aaneengesloten bebouwing is nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn gericht op het voorkomen van onomkeerbare ontwik-

kelingen die nadelig zijn voor toekomstige versterking van de waterkering. De waterkeringbeheerder stelt op basis van maatwerk de nadere voorwaarden.

#### 2.2.2. Verordening Romte

Op 15 juni 2011 is de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt in het bestemmingsplan niet als stedelijk gebied aangemerkt. Omdat er sprake is van een min of meer conserverend bestemmingsplan, waarbij uitsluitend op perceelsniveau ontwikkelingen worden geboden, heeft dit geen consequenties voor de regeling.

In de verordening is eveneens de reserveringszone voor de versterking van de primaire waterkeringen vastgelegd. Deze komt overeen met de vrijwaringszone, zoals die in het Barro geldt. Ten behoeve van de bescherming van deze zone, is in het bestemmingsplan een regeling getroffen.

#### 2.2.3. Provinciale milieuverordening

De Waddenzee is in de Provinciale Milieuverordening aangewezen als stiltegebied. In de stiltegebieden gelden beperkingen voor het produceren van lawaai. De natuurlijke geluiden moeten er (weer) te horen zijn. Er is een lijst van verboden lawaaimakende toestellen, die in de stiltegebieden niet gebruikt mogen worden.

Op het mogelijk te ontwikkelen recreatief terrein nabij de Zwarte Haan worden geen lawaaimakende toestellen geplaatst en gebruikt. Gezien het feit dat de Waddendijk niet verboden is voor mensen, mag er vanuit worden gegaan dat het menselijk stemgeluid niet tot de lawaaimakers wordt gerekend.

### **2. 3. Gemeentelijk beleid**

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

#### 2.3.1. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de Bildtdijken gelden momenteel de bestemmingsplannen "Bildtdijken Deelgebied I" en "Bildtdijken Deelgebied II t/m VII". Ondanks dat de plannen verouderd zijn vormen ze, om redenen van rechtszekerheid, wel een kader voor het voorliggende bestemmingsplan. In deze bestemmingsplannen zijn bebouwingsbepalingen opgenomen, gericht op het handhaven van het specifieke bebouwingskarakter van het gebied. Het beleid is gericht op de instandhouding van het gebied. Tevens is het beleid gericht op de instandhouding van karakteristieke bebouwing en structuren.

Duidelijk vastgelegde rooilijnen en aspecten als schaal en maatvoering hebben hun vertaling gekregen in de bij die plannen behorende bestemmingsplanvoorschriften en plankaart.

### 2.3.2. Open Plekken in Beeld (2002)

De gemeente het Bildt heeft vanuit het oogpunt van leefbaarheid en vitaliteit en het feit dat ruimte schaars is, de Plaatselijke Belangen van de dorpen in de gemeente gevraagd om de open plekken en locaties met verloren functies in hun dorp in beeld te brengen.

De Bildtdijken zijn vertegenwoordigd door een aantal plaatselijke belangen. De Vereniging voor Plaatselijk Belang Oude- en Nieuwebildtdijk (o.a. Nij Altoenae) heeft aangegeven niet aan het onderzoek mee te werken. Streekbelang Oost- en Westhoek stond op het standpunt dat:

- er geen afbreuk gedaan mag worden aan de genoemde ruimtelijke kwaliteiten en aan de leefbaarheid van dit gebied;
- er geen sprake is van krapte op de woningmarkt in deze streek;
- het bestaande parkeerprobleem zal toenemen bij uitbreiding van het woningbestand en daarmee de verkeersonveiligheid.

### 2.3.3. 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 (2001)*. Het doel van het woonplan is te komen tot een duurzaam en dynamisch evenwicht op de woningmarkt. Van belang daarbij is het zorgdragen voor een goede balans tussen vraag naar en het aanbod van woningen op zowel de korte als lange termijn en daarnaast het bewaken van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Daarvoor moet duidelijk zijn hoe de woningmarkt in elkaar steekt, waar de overschotten en behoeften zich voordoen en waar deze in de toekomst verwacht kunnen worden. In 2007 heeft een getalsmatige actualisering van het woonplan plaatsgevonden.

De gemeente werkt momenteel aan de structuurvisie Wonen als opvolger van het Woonplan. Daarin wordt de verdeling van de woningen in de gemeente opgenomen. De structuurvisie Wonen wordt naar verwachting in 2013 vastgesteld.

Momenteel is sprake van een nieuwe situatie met betrekking tot de woningbouw, gelet op 22 juni 2009 tussen de provincie en de gemeenten in de regio Noordwest gemaakte Regionale Woningbouwafspraken voor de periode 2008-2016.

Daarin is bestuurlijk overeengekomen dat het resterende programma tot 2010 (voor het Bildt per 1-1-2008 158 woningen) doorschuift tot het jaar 2016. Daarvan kan 60% (95 woningen) in uitbreidingsplannen worden gerealiseerd. Daarnaast is echter de bouw binnen bestaand gebied "plafondloos".

#### 2.3.4. Evaluatie woningbouw Bildtdijken

Op 10 januari 2010 heeft de gemeenteraad van het Bildt de nota Evaluatie Woningbouw Bildtdijken behandeld. Uit de inventarisatie is gebleken dat aan de Oudebildtdijk 25 kleine en 21 (middel)grote open plaatsen aanwezig zijn. Aan de Nieuwebildtdijk zijn dit respectievelijk twee kleine en drie (middel)grote open plaatsen. Dit biedt in principe ruimte voor 64-73 woningen. Planologisch gezien ontbreekt echter dit contingent. De gemeenteraad heeft dan ook besloten alleen in te stemmen met woningbouw op die percelen die overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bij recht kunnen worden bebouwd met woningen. Daarnaast heeft de raad aangegeven geen woningbouw toe te staan op die percelen die overeenkomstig het geldende bestemmingsplan een andere bestemming kennen dan ten behoeve van woningen. Deze uitgangspunten zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Tot slot heeft de raad aangegeven bij uitzondering en in specifieke gevallen, daar waar aanvullende woningbouw de bestaande kenmerkende bebouwingskarakteristiek van de Bildtdijken onmiskenbaar versterkt, aanvullende woningbouw toe te staan, mits voldaan wordt aan nader te stellen stedenbouwkundige voorwaarden. Indien die situatie zich voordoet, dient te zijner tijd een daartoe geëigende planologische procedure te worden gevoerd.

#### 2.3.5. Beschermd dorpsgezicht de Bildtdijken

Voor de Bildtdijken loopt een procedure voor aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. In een brief van 21 september 2009 heeft de raad voor cultuur de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geadviseerd positief te besluiten over de aanwijzing. Het ministerie van onderwijs, cultuur en wetenschap heeft de gemeente advies gevraagd met betrekking tot het aanwijzen van de Oude- en Nieuwebildtdijk e.o. tot beschermd dorpsgezicht.

Uit de toelichting op de waarden in het gebied blijkt het om de volgende te beschermen waarden te gaan:

- de openheid van het landschap;
- de bebouwing geconcentreerd langs de Bildtdijken;
- het profiel van de Bildtdijken, de vaart aan de zuidkant met de bruggetjes naar de boerderijen en de arbeiderswoningen aan de noordkant;
- de schaal en plaatsing van de bebouwing op korte afstand van de weg; de spreiding van de dijkwoningen in linten langs de dijk met de open delen in de linten als doorzichten naar het open landschap;
- de hoogteverschillen tussen de dijken en de polders;
- de rechthoekige verkavelingstructuur en de daarop aansluitende infrastructuur.

Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad van het Bildt besloten tegen de status van beschermd dorpsgezicht van Oude- en Nieuwebildtdijken te stemmen. De raad vreest dat een beschermde status te veel beperkingen met zich zal meebrengen, onder meer voor de landbouw. Om dezelfde reden werd in 2004 ook al eens een dergelijk voorstel afgewezen. Omdat de provincie wel voorstander is van de

aanwijzing heeft de cultuurminister Jet Bussemaker in maart 2014 besloten dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed moet gaan bemiddelen tussen de provincie en de gemeente. Uiteindelijk zal de minister een beslissing nemen over het wel of niet aanwijzen.

De monumentale eigenschappen van de dijken - de manier waarop ze in het landschap liggen en de typerende bouwvormen - zijn al beschermd in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Wanneer de Bildtdijken definitief zouden worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht, vallen ze onder de bescherming van de Monumentenwet 1988.

#### 2.3.6. 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 vormt de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het bestaande bebouwde gebied. Onderlegger van de gebiedsindeling zijn, onder meer, de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm en de cultuurhistorische waarden. Per deelgebied geldt een specifiek beoordelingskader.

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

#### 2.3.7. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In 2003 is de verkeerssituatie van de Oudebildtdijk onderzocht op het gebied van de verkeersveiligheid, doorstroming en parkeervoorzieningen. Dit onderzoek is onder andere de reden geweest op tot het opstellen van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.

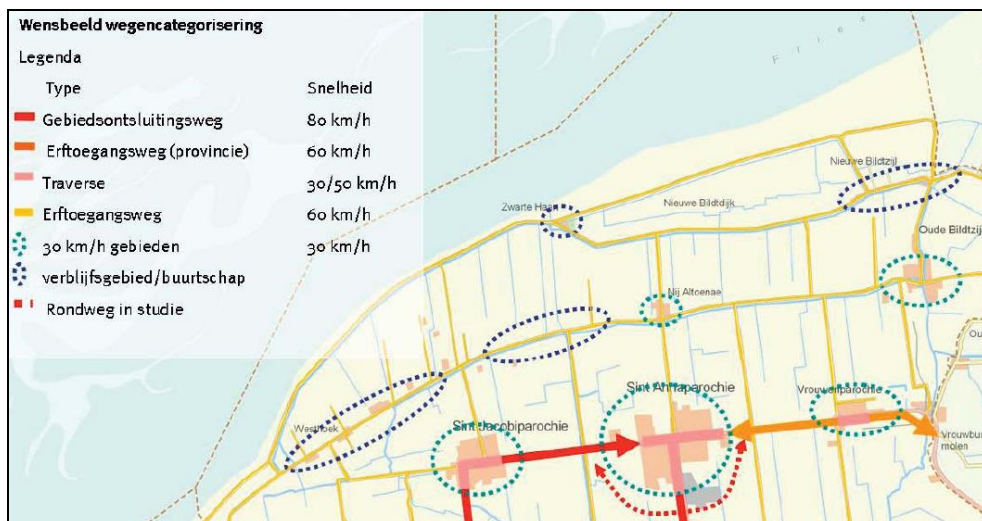
Doel van het op 1 september 2009 gepresenteerde Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is een actueel en integraal verkeers- en vervoersplan voor zowel het gemeentebestuur van het Bildt als ook voor haar inwoners en bezoekers. Uit oogpunt van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en de leefomgeving moet namelijk gestreefd worden naar een optimale inrichting van het gemeentelijk wegennet. Het doel van het GVVP is het vastleggen van het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente het Bildt voor de periode tot 2015, dat aansluit bij de (ruimtelijke) ambities die de gemeente heeft, maar eveneens past binnen de kaders die het rijks- en provinciaal beleid stellen in respectievelijk de Nota Mobiliteit en het Provinciaal verkeers- en vervoersplan Fryslân. Om uitvoering te geven aan het gemeentelijk beleid is het GVVP vergezeld van een uitvoeringsprogramma met daarin maatregelen en projecten.

Daar waar het gaat om gemeentegrensoverschrijdende zaken wordt tevens samengewerkt met de omliggende gemeenten.



De hoofdlijn van het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid tot 2015 wordt, net als voorgaande jaren gevormd door het programma “Duurzaam veilig verkeer”. Daartoe is in het verleden al 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. De wegen op de Bildtdijken zijn aangewezen als erftoegangswegen, omdat ze voornamelijk bedoeld zijn om toegang te verschaffen tot de bebouwing aan de dijken.

Vanwege de functie is de maximumsnelheid op de dijken buiten de bebouwde kom beperkt tot 60 km/uur en binnen de bebouwde kom tot 30 km/uur.



Figuur 2. Categorisering wegen GVVP



Figuur 3. Knelpuntenkaart GVVP

Leefbaarheid en verkeersveiligheid hebben vaak een directe relatie met elkaar. Daar waar de verkeerssituatie namelijk als onveilig ervaren wordt is ook sprake van een nadelig effect op de leefbaarheid. Buiten de bebouwde kom zijn leefbaarheidsknelpunten te vinden op de Oudebiltdijk en de toegangswegen vanaf de N393 tot de Oudebiltdijk.

De snelheid van het autoverkeer, de conflicten tussen het langzame en het landbouwverkeer, de parkeer- en passeersituatie en de steeds breder en langer wordende landbouwvoertuigen, zijn de belangrijkste knelpunten.

Onder leefbaarheidsaspecten kunnen ook verkeerslawaaï en luchtkwaliteit verstaan worden. Hoewel het op lokale schaal voorkomt dat er op het gebied van verkeerslawaaï en luchtkwaliteit hinder wordt ondervonden van het autoverkeer, is er voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit nergens in de gemeente sprake van overschrijding van wettelijke normen. Voor wat betreft het wegverkeerslawaaï wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.

In het bij het GVVP behorende uitvoeringsprogramma wordt aangegeven dat in 2009 tot en met 2015 het de bedoeling is extra parkeervoorzieningen te realiseren op de Oude- en de Nieuwebiltdijk en parkeer- en passeerstroken middels bebording aan te geven.

#### *Pilot problematiek Oudebiltdijk.*

De parkeer- en passeersituatie op de Oude- en Nieuwebiltdijk vormt een specifiek aandachtspunt in het parkeerbeleid. Voor de problematiek die zich hier voordoet (waaronder ook de snelheid van het autoverkeer) is gezien de karakteristiek van de dijken en haar omgeving niet direct een pasklare oplossing voorhanden. Wij stellen daarom voor een pilot project uit te voeren om beter zicht te krijgen op succesvolle maatregelen. In deze pilot wordt onder andere de snelheid meegenomen. De pilot heeft betrekking op de Oudebiltdijk tussen Westhoek en Oosthoek. Na evaluatie van de maatregelen wordt bekeken op welke wijze ook de andere delen van de Oude- en Nieuwebiltdijk kunnen worden aangepakt.

#### 2.3.8. Leefbaarheidmonitor het Bildt 2010

In opdracht van gemeente het Bildt en woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland (WonenNWF) is in het voorjaar van 2010 het LeMon leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd in gemeente het Bildt <sup>1)</sup>. LeMon is een leefbaarheidmonitor ontwikkeld door RIGO Research en advies. De LeMon leefbaarheidmonitor maakt het oordeel van bewoners over de leefbaarheid zichtbaar. Doel van het onderzoek is om aan de hand van de wensen en behoeften van inwoners van gemeente het Bildt advies uit te brengen aan gemeente het Bildt en Wonen NWF hoe het beleid omtrent leefbaarheid aangepast kan worden om aan te sluiten bij wensen en behoeften van de inwoners. Door het onderzoek eens in de drie jaar te herhalen worden trends en ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt.

---

1) Leefbaarheidmonitor het Bildt 2010, Hans Huft.

De aanbevelingen in dit rapport hebben voor het merendeel niet direct een relatie met het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt wel dat men ontevreden is over de speelvoorzieningen in de gemeente. Zowel het gebruik van, het onderhoud van en de hoeveelheid speelvoorzieningen worden met een onvoldoende beoordeeld. Het bestemmingsplan is weliswaar niet het instrument om dit te verbeteren, maar biedt planologisch wel de mogelijkheden om (meer) speelvoorzieningen toe te staan.

#### 2.3.9. Recreatiebeleid het Bildt

Voor wat betreft de recreatie is het gemeentelijk beleid vastgelegd in een specifieke nota. Binnen die nota is voor kampeerterreinen een zone-indeling opgesteld. Per zone mogen een beperkt aantal minicampings worden gevestigd. Dit beleid is in het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied overgenomen. Het beleid spreekt zich niet uit over grotere kampeerterreinen. De mogelijke verblijfsrecreatieve invulling van het terrein De Zwarte Haan kan niet onder dit beleid worden begrepen, omdat minicampings uitsluitend zijn toegestaan bij een agrarisch bedrijf, een voormalige agrarisch bedrijf of een woonhuis. Voor dagrecreatieve voorzieningen wil de gemeente ruimte creëren. Tegen kleinschalige dagrecreatieve ontwikkelingen bestaan in combinatie met beperkte verblijfsrecreatieve voorzieningen bij De Zwarte Haan geen bezwaren, mits de landschappelijke inpassing als criterium wordt gehanteerd.

#### 2.3.10. Structuurvisie Cultuurhistorie

Met betrekking tot de archeologie wordt het voor de gemeente steeds urgenter om een doelmatig, consequent en transparant archeologiebeleid te gaan voeren. Een en ander vloeit voort uit het Verdrag van Malta (of Valletta) dat door Nederland in 1992 werd ondertekend en op 1 september 2007 via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in de wetgeving is geïmplementeerd.

Sinds die datum zijn gemeenten op basis van artikel 38a van de herziene Monumentenwet verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen (en de bestemming van gronden) "rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten". De uitvoering van de Monumentenwet en de integratie van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen is daarmee een primair gemeentelijke opgave geworden. De wet gaat hierbij uit van het 'veroorzaker betaalt' principe.

Dit betekent dat gemeenten voorwaarden kunnen stellen aan de omgang met het bodemarchief en dat de burger, afhankelijk van de archeologische verwachting, geconfronteerd kan worden met kosten voor onderzoek en behoud. Vanuit het oogpunt van rechtmatigheid is het van belang dat gemeenten in hun ruimtelijk beleid hierop anticiperen. Afhankelijk van de omvang van het eigen bodemarchief, de ruimtelijke ontwikkelingsdruk en de eigen ambitie met betrekking tot het archeologisch erfgoed kunnen gemeenten hiervoor verschillende instrumenten inzetten en de toepassing daarvan organisatorisch en procedureel in de eigen organisatie inbedden.

De archeologische verwachting voor het Bildt is momenteel alleen gebaseerd op FAMKE. Op grond daarvan kunnen verschillende zones en vindplaatsen aangewezen worden met een verhoogde archeologische verwachting en zelfs met bekende waarden voor de periode vanaf de vroege middeleeuwen. Voor eerdere archeologische perioden is die verwachting bijzonder laag.

Zowel de rijkdom van het bodemarchief op en rond de terpen en stinsen en staten in het oude land als de 16e en 17e eeuwse ontstaansgeschiedenis van de Bildtnederzettingen verdienen in de toekomst meer aandacht bij geplande bodemingrepen. Daarom heeft Hûs en Hiem de opdracht gekregen voor de ontwikkeling van erfgoedbeleid op maat voor de gemeente het Bildt. Dit beleid omvat zowel de ondergrondse archeologische waarden als de overige, bovengrondse, cultuurhistorische waarden. Het door Hûs en Hiem opgestelde inventarisatie in de nota Cultuurhistorische Hoofdstructuur dient als input voor het erfgoedbeleid in de gemeente het Bildt.

De Structuurvisie Cultuurhistorie die in de loop van 2014 zal worden vastgesteld, dient voor het borgen van de cultuurhistorische waarden. Deze wordt uitgewerkt in bestemmingsplannen. De visie vormt als het ware de leidraad voor toekomstige ruimtelijke invulling van locaties. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met daarin voor de Bildtdijken opgenomen (ruimtelijk) relevante informatie. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat in dit overwegend conserverende bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen.

Een beschrijving van de cultuurhistorische situatie is opgenomen in paragraaf 3.1 en 3.2.

#### **2. 4. Waterschapsbeleid**

Het Streekplanbeleid met betrekking tot de kustverdediging is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Voor wat betreft dit onderwerp is er geen verschil in benadering.

Voor het bepalen van de reserveringszone voor toekomstige dijkverzwaring wordt door Wetterskip Fryslân uitgegaan van een peilstijging van de Waddenzee van 0,85 meter per eeuw.

Dit houdt in dat voor de termijn van 200 jaar moet worden uitgegaan van een peilstijging van 1,70 meter en de daarbij behorende toename van de golfhoogte en de golfperiode. Uit bodemdalingskaarten blijkt dat in het gebied van de gemeente het Bildt in 100 jaar een bodemdaling van circa 0,20 meter kan optreden. Dit is door het Wetterskip Fryslân vertaald naar een bodemdaling van 0,40 meter voor de periode van 200 jaar. Deze bodemdaling is meegenomen in de berekening van de ruimtelijke reserveringszone.

De berekeningen hebben geleid tot de volgende informatie:

- bij een binnendijkse verzwaring, waarbij de buitenteen van de dijk op zijn plaats blijft, zal de nieuwe binnenteen gemiddeld circa 42 meter landinwaarts van de huidige binnenteen komen te liggen;
- bij een buitendijkse verzwaring, waarbij de binnenteen van de dijk op zijn plaats blijft, zal de nieuwe buitenteen gemiddeld circa 42 meter zeewaarts van de huidige buitenteen komen te liggen.

Bij deze berekening is geen rekening gehouden met het ruimtebeslag van de aanwezige c.q. benodigde infrastructuur. Als de dijk naar binnen wordt verzwaaard zal bijvoorbeeld de huidige weg mee naar binnen moeten worden verplaatst.

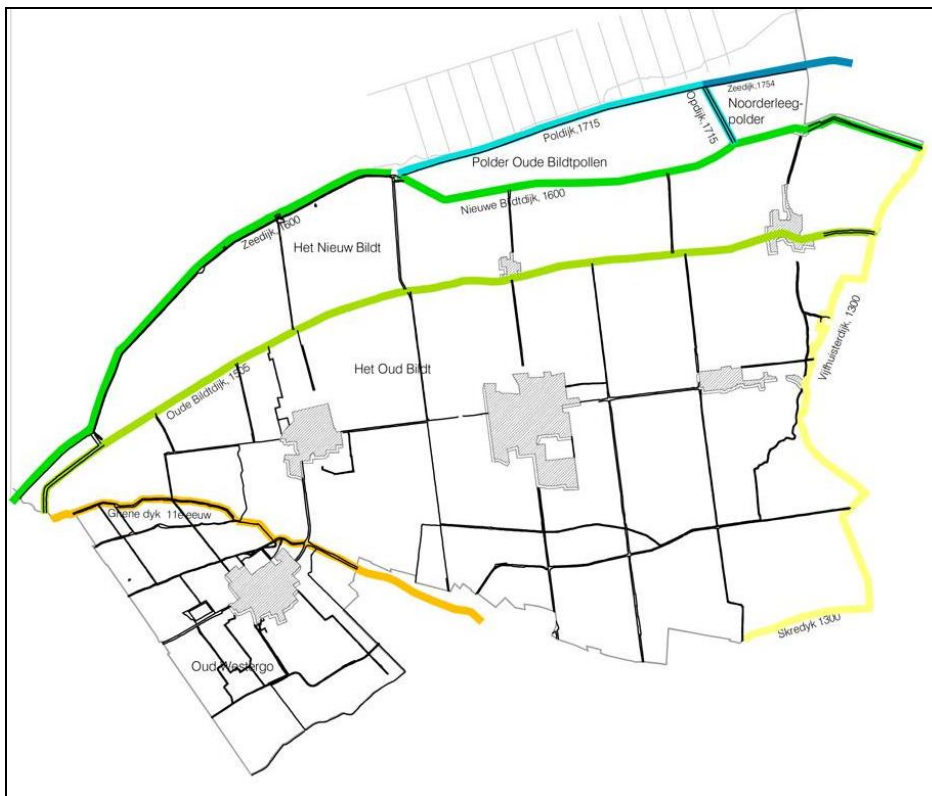
De aan te houden reserveringszone wordt behalve door het hiervoor genoemde toekomstige dijkprofiel en infrastructuur, tevens bepaald door eisen die worden gesteld in verband met de stabiliteit van de dijk en piping (grondwaterstroming of kwelstroom die gronddeeltjes meevoert en daarmee de dijk ondermijnt). Hierbij is wellicht de hoogteligging van het maaiveld achter de waterkering van belang. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met horizontale belasting op de fundering van eventuele bouwwerken als gevolg ophogingen in verband met de dijkverzwaring. Teneinde invloedsafstanden en eisen in verband met stabiliteit, piping en horizontale belasting op funderingen te kunnen bepalen, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd door een gespecialiseerd grondmechanisch bureau.

Vooreerst kan ervan uit worden gegaan dat de totale breedte van de totale reserveringszone aan de zeezijde niet groter zal worden dan 200 meter (gemeten uit de huidige buitenteen) en niet groter dan 125 meter aan de landzijde (gemeten uit de huidige binnenteen).

### 3. BESTAANDE SITUATIE

#### 3. 1. Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van de Bildtdijken is onlosmakelijk verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het Bildt. De Bildtdijken zijn een deel van het bedijkingslandschap van het Bildt. Dit landschap is één van de eerste planmatig aangelegde polders van Nederland.



Figuur 4. Fasering bedijking

Door een verplaatsing van de kustlijn in de Middeleeuwen door het ontstaan van de Zuiderzee, begon de voormalige Middellzee te verlanden. De Middellzee werd vervolgens in verschillende fasen ingedijkt (figuur 4).

Deze indijking is in het Bildt vanuit het zuiden gestart. De eerste indijkingen dateren van de 13<sup>de</sup> en 14<sup>de</sup> eeuw. De Oudebildtdijk is de bedijking van het Oude Bildt, deze werd rond 1505 afgerond. Rond het Nieuwe Bildt, ten noorden van de Oudebildtdijk gelegen, werd in 1600 de Nieuwebildtdijk afgerond. De Nieuwebildtdijk heeft nog meer dan een eeuw dienst gedaan als de primaire waterkering voor het Bildt. Het gebied rond de Bildtdijken heeft zich als belangrijk akkerbouwgebied ontwikkeld.

In de 17<sup>e</sup> eeuw ontstond vanaf de nederzetting Oudebildtzijl, langs de toenmalige zeedijk een lint van bebouwing, tot aan Westhoek. Westhoek, waaraan de dorps-

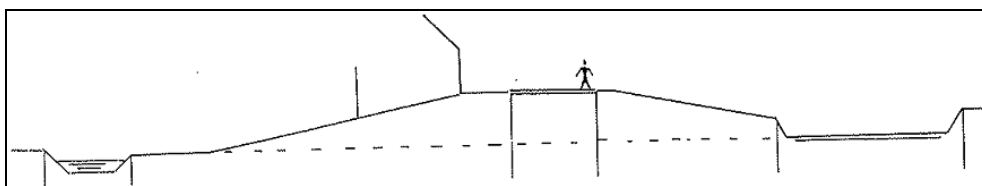
status is toegekend in verband met het in stand houden van een kleine school, is het kleinste dorp van het Bildt.

De Nieuwebildtdijk bestaat uit een lint van bebouwing tussen Nieuwebildtzijl en Zwarte Haan. Kenmerkend is, gelijk aan de bebouwing aan de Oudebildtdijk, dat de kleine arbeiderswoningen op en aan de noordzijde van de dijk staan en de boerderijen, met karakteristieke boomsingels eromheen, aan de zuidkant aan de voet van de dijk. Ten opzichte van de Oudebildtdijk heeft de Nieuwebildtdijk een lagere dichtheid van bebouwing. Een groot deel van de bebouwing aan het westelijke gedeelte van de zeedijk was in 1852 al verdwenen. Zwarte Haan bestond in 1852 uit een kleine concentratie van een herberg en enkele huizen aan de Nieuwebildtdijk, een situatie waarin tot op heden weinig verandering is gekomen. De overvaart naar Ameland vertrok hier, van 1932 tot 1947 was dit een reguliere passagiersdienst. Hier vindt ook, sinds 1972, de huidige afwatering op de zee plaats, middels het H.G. Miedema-gemaal.

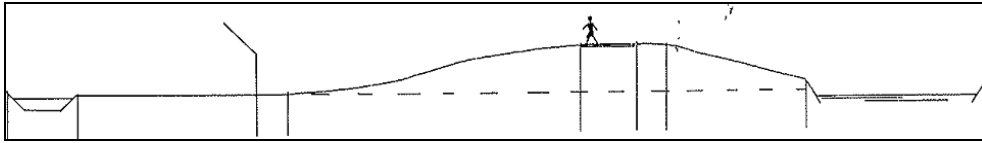
De eerste bebouwing in het plangebied is ontstaan langs de Oudebildtdijk. Op de kruising van wegen ontstonden Oudebildtzijl, Nij Altoenae en Westhoek. In de loop van de tijd is er, in eerste instantie aan de zuidzijde, later ook aan de noordzijde van de dijk, tussen deze plaatsen een lintbebouwing ontstaan. Na aanleg van de Nieuwebildtdijk ontstond het buurtschap Nieuwebildtzijl, ook langs de Nieuwebildtdijk ontstond in de loop van de tijd een lintbebouwing. Langs de dijken ging het in eerste instantie om bebouwing die gericht was op de landbouwfunctie van het omliggende gebied, later zijn ook woningen gerealiseerd die niet gekoppeld waren aan de landbouwfunctie.

### 3. 2. Ruimtelijke situatie

De ruimtelijke structuur van de Bildtdijken en Bildtdijkstervaarten is zeer bepalend voor het landschap er omheen. Het gegeven van de herhaling van dijken en vaarten met de karakteristieke bebouwing en bruggen is uniek. Hoewel er een grote overeenkomst is tussen de twee Bildtdijken, verschillen ze met name van elkaar door de plaatsing van de bebouwing. De bebouwing is bij de Oudebildtdijk veelal hoger geplaatst, in feite op de dijk zelf (zie figuur 5). Bij de Nieuwebildtdijk is de bebouwing ook aan de voet van de dijk geplaatst (zie figuur 6). Door de plaatsing van de woningen aan de voet van de dijk, ontstaat een breder profiel. Bijzonder is dat de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur tot op heden bewaard zijn gebleven.



*Figuur 5. Profiel Oudebildtdijk*



*Figuur 6. Profiel Nieuwebildtdijk*

### 3.2.1. Bebouwing

De bebouwingstructuur in het plangebied van de Bildtdijken bestaat in grote lijn uit twee structuren, namelijk de linten en het buurtschap Nieuwebildtzijl. Deze worden hierna afzonderlijk behandeld.

#### De linten

Zoals eerder aangegeven staat er op en aan de Bildtdijken zowel agrarische als woonbebouwing. De bebouwing is geplaatst in een half-open tot open lintbebouwing, waarbij telkens doorzichten naar het omliggende landschap mogelijk is. De oriëntatie van de bebouwing is hoofdzakelijk op de dijk met daarop liggende weg gericht.



*Bebouwingsbeeld Oudebildtdijk*

De boerderijen langs de Bildtdijken liggen meestal achter de Bildtdijkstervaarten aan de voet van de dijk. Ze zijn door middel van een karakteristieke hoge brug over de Bildtdijkstervaarten aan de dijk gekoppeld. De (grotere) boerderijen zelf liggen niet in het plangebied. De (voormalige) boerderijen die wel in het plangebied liggen zijn van belang voor de structuur van de dijk. Het gaat daarom vaak om (voormalige) boerderijen met een kleinschaliger karakter dan de huidige grootschalige bedrijven. De (voormalige) boerderijen zijn in het plangebied aanwezig in de vorm van een kop-hals-romp-, kop-romp- of stolpboerderij, een voorbeeld hiervan is de Winkelhaakboerderij. De bebouwing bestaat uit één laag met een kap.

Hoewel door gewijzigde wensen op het gebied van wonen de bebouwing wel is aangepast (vergroten, uitbouwen, etc) is de bebouwingsstructuur van de woningen, zoals die oorspronkelijk ontstaan is aan de dijken, nog goed in tact.

De woningen bestaan in de meeste gevallen uit één laag met een kap aan de zijde van de dijk. De goothoogte is maximaal circa 3 meter, de bouwhoogte is maximaal



circa 6 meter. Aan de zijde van de weilanden kan sprake zijn van een hogere eerste bouwlaag, in verband met het aflopen van het dijktafval. In uitzonderlijke gevallen is de woonbebouwing hoger dan hiervoor aangegeven. Het gaat echter nooit om hogere bebouwing dan twee bouwlagen met een flauwe kap.

De kapvormen van de woningen betreffen zadelkappen (met wolfsend), schildkappen en mansardekappen. De verschijningsvorm van deze kapvormen is echter onderling verschillend.

Ook de kaprichting varieert tussen dwarskappen en langskappen. Piramidekappen, lessenaarkappen, platte daken en andere kapvormen komen in het plangebied zelden voor.

### Nieuwebildtzijl

Nieuwebildtzijl ligt geheel oostelijk aan de Nieuwebildtdijk. Ten tijde van de bedijking van het Nieuw Bildt (1600) werd een nieuwe zeesluis gebouwd, ter vervanging van de oude zijl. Rondom deze nieuwe zijl ontstond een nederzetting, Nieuwebildtzijl, met een kruisvormige plattegrond. De nederzetting is in de loop der jaren niet of nauwelijks gegroeid. De zijl werd in 1654/55 onbruikbaar en afgedamd als gevolg van het verlandingsproces. Nieuwebildtzijl is vanuit de kruising van de Nieuwebildtdijk met andere wegen ontstaan, er is dan ook sprake van lintbebouwing langs de doorgaande routes. De lintbebouwing heeft een gesloten tot half-open structuur. In veel gevallen is het landschap door de lintbebouwing niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de wegen. Nieuwebildtzijl is ontstaan door een verdichting van de lintbebouwing langs de Nieuwebildtzijl, bij de aansluiting met de Van Albadaweg (naar het zuiden) en de Koedijk (naar het oosten). Een opvallend verschil met de lintbebouwing langs de dijk is dat de bebouwing zelf hoofdzakelijk aan de voet van de dijk is gerealiseerd (zie figuur 7).

De oorspronkelijke bebouwing en structuur van Nieuwebildtzijl zijn ongewijzigd, omdat er geen uitbreidingen hebben plaatsgevonden. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag met een kap. De meest voorkomende kapvormen zijn zadel- en schildkappen, bij uitzondering zijn andere kapvormen aanwezig. Onderling bestaat in de kapvorm afwisseling. Ook de kaprichting ligt niet vast, er is sprake van zowel dwars- en langskappen.

Er zijn echter wel enkele afwijkende vormen in de bebouwing waar te nemen, ten opzichte van de bebouwing in de linten. Zo wijken enkele gebouwen in bouwhoogte en massa af van de gebruikelijke gebouwen langs de linten. Daarbij gaat het om gebouwen met een groter of juist een veel kleiner vloeroppervlak. Ook kan het gaan om een gebouw met twee bouwlagen met een kap in plaats van één bouwlaag met een kap. Of één bouwlaag met een steilere kap en hogere bouwhoogte.



Figuur 7. Luchtfoto Nieuwebildtzijl (Google® 2007)

### 3.2.2. Infrastructuur

De beide Bildtdijken zijn oost-west gericht. De ontsluiting van de grotere dorpen in het Bildt vindt in principe niet plaats via de Bildtdijken. Op beide dijken zijn wel wegen aangelegd, deze hebben hoofdzakelijk een functie als erftoegangswegen voor de bebouwing op en aan de dijken. Zoals aangegeven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) het Bildt, zijn deze wegen bedoeld voor het toegankelijk maken van erven. De verblijfsfunctie staat op deze wegen voorop. Vanwege de functie is de maximumsnelheid op de dijken buiten de bebouwde kom beperkt tot 60 km/uur en binnen de bebouwde kom tot 30 km/uur.

De wegen zijn ingericht op de erfontsluitingsfunctie. Het profiel van de wegen op de dijken is dan ook relatief smal, de breedte varieert van ongeveer 3,75 tot 4,50 meter. In sommige gevallen, veelal bij kruisingen met andere wegen, worden de wegen enigszins breder, tot een maximum van ongeveer 6 meter. Voor fietsers en wandelaars zijn op de dijken geen voorzieningen getroffen, alle verkeersdeelnemers zijn op hetzelfde asfaltvlak aangewezen.

Bewoners langs de dijken parkeren hun auto, wanneer er op het eigen erf geen ruimte is, op de weg. Vanwege het smalle profiel van de wegen op de dijken levert dit knelpunten op, vooral op de Oudebildtdijk. De knelpunten worden ervaren in verband met de verkeersveiligheid. In eerste instantie is daarbij sprake van visuele barrièrevorming van geparkeerde voertuigen. Daarnaast zijn geparkeerde voertuigen langs de dijk ook een obstakel voor passerend landbouwverkeer. In het GVVP is als oplossing hiervan aangedragen om langs de wegen parkeerstroken te realiseren.

Opvallend aan de dijken zijn de 'afritten' naar de boerderijen en de woningen die aan de voet van de dijk liggen. Bij de hoge bruggen over de vaart loopt een afrit dwars op de dijk. In andere gevallen loopt de afrit, vanwege het relatief steile talud van de dijk in een hoek met de dijk af. In sommige gevallen is zelfs sprake van twee afritten (zie figuur 8).

In de bebouwde kom van Nieuwebildtzijl is het profiel van de doorgaande wegen gelijk aan die van de weg op de dijk. Deze wegen zijn bovendien, net als de weg op de dijk, uitgevoerd met een asfaltverharding.

Voor langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) zijn geen speciale voorzieningen getroffen binnen de bebouwde kom van de dorpen.

Het parkeren van auto's van bewoners gebeurt in principe op het eigen erf. Parkeren langs de wegen is wel toegestaan. Op de dijken zelf is hiervoor echter geen speciale ruimte gereserveerd.



*Figuur 8. Luchtfoto fragment infrastructuur Nieuwebildtdijk (Google® 2007)*

Parkeren bij de andere functies gebeurt waar mogelijk op een parkeerterrein of langs de weg.

### 3.2.3. Groen en water

#### Groen

De Bildtdijken hebben van oudsher een groene uitstraling, deze is grotendeels behouden gebleven en nog aanwezig. De meest duidelijke groenstructuur in het plangebied is het dijktalud die vooral op de zuidzijde van de dijk goed zichtbaar is. Het dijktalud bestaat hoofdzakelijk uit gras met langere en korte streken met laanbeplanting (bomen). Aan de noordzijde is het dijktalud zichtbaar tussen de bebouwing. De privéterreinen rond de bebouwing zijn voornamelijk ingericht als tuin en in mindere mate ten behoeve van het bedrijf op het erf.

De groenstructuur van *Nieuwebildtzijl* is vergelijkbaar met die op de dijken. Ook hier is sprake van een groenstructuur die gerelateerd is aan het dijktaalud en overige groenstructuur die te vinden is op de privéterreinen bij de bebouwing.

#### Water

Voor de inpoldering van het Oude en Nieuwe Bildt zijn de Bildtdijkstervaarten aangelegd. Deze vaarten lopen parallel aan de Bildtdijken en zijn daarom van belang voor de ruimtelijke structuur van de dijk.

Door de functie van de vaarten als hoofdafwateringskanaal, hebben de vaarten een breed profiel. De vaarten worden in sommige gevallen onderbroken door een dam, ten behoeve van een weg, hier ligt dan een duiker onder door. In de meeste gevallen kruisen de wegen de vaarten door middel van een brug.

Door de ligging van Nieuwebildtzijl op de dijk, ligt de zuidelijke bebouwing aan de Nieuwebildtdijkstervaart. Voor de rest is ook in deze kern geen structurele waterstructuur aanwezig.

### **3. 3. Functionele situatie**

Bij de functionele situatie wordt ingegaan op de al aanwezige functies in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de functie van en op de dijk en in Nieuwebildtzijl. Achtereenvolgens komen aan bod: de dijk, de bebouwing, infrastructuur, groen en water.

#### De dijk

Beide dijken zijn van oudsher bedoeld voor de waterkering. Door de aanleg van nieuwe dijken langs de Waddenzee hebben de dijken deze functie verloren en zijn het slaperdijken geworden. De Oudebildtdijk heeft momenteel nog steeds een waterkerende functie, beide dijken hebben een cultuurhistorische functie, ze zijn een belangrijk deel van de geschiedenis - de inpoldering - van het Bildt. De ruimtelijke structuur van de dijken, met de bijbehorende bebouwing, infra-, groen- en waterstructuur draagt in belangrijke mate aan deze nieuwe functie bij.

#### De bebouwing

In het plangebied heeft de meeste bebouwing een woonfunctie, zowel op en aan de dijken als in Nieuwebildtzijl. In de afgelopen jaren zijn met name bij de woningen langs de dijken naast de woonfunctie ook andere functies in en bij de woningen ontstaan. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige ambachtelijke bedrijven, ateliers, kantoren, winkels, etc. In de meeste gevallen zijn het functies die geen hinder veroorzaken voor omwonenden en die goed ingepast kunnen worden in een woonomgeving in het landelijke gebied.

De bestaande agrarische bedrijven aan de Bildtdijken, welke in de meeste gevallen planologisch zijn geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied, zijn en blijven overwegend van belang. Binnen het plangebied gaat het daarbij in hoofdzaak om kleinschalige agrarische bedrijven en bedrijven met agrarische nevenfunctie. Een derde categorie zijn de bedrijven zonder agrarische functie, hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een schildersbedrijf. In enkele gevallen is in

het plangebied sprake van horecagelegenheden, waaronder een restaurant bij Zwarte Haan, westelijk aan de Nieuwebildtdijk en bij de Westhoek.

#### Infrastructuur

De aanwezige infrastructuur over de dijken is hoofdzakelijk bedoeld voor de ontsluiting van de bebouwing op en aan de dijken. Het is dus bedoeld voor bestemmingsverkeer. In de laatste decennia heeft de infrastructuur echter ook een belangrijke recreatieve functie gekregen, daarbij gaat het hoofdzakelijk om fietsrecreatie. Om deze functie te versterken zijn op enkele plaatsen tussen de dijken recreatieve fietspaden door het landbouwgebied aangelegd.

#### Groen

Het groen op het dijktaalud heeft met name een belangrijke functie voor de ruimtelijke hoofdstructuur van de dijk.

Daarnaast is op enkele plaatsen langs de dijk het groen in gebruik ten behoeve van de agrarische functie, bijvoorbeeld als grasland voor dieren.

#### Water

Het water van de Bildtdijkstervaarten heeft in hoofdzaak de functie van hoofdafwatering voor het Oude en Nieuwe Bildt. Een tweede functie is dat de vaarten een belangrijk deel uitmaken van het totale ruimtelijke beeld van de Bildtdijken. Tot slot hebben ze, echter in mindere mate, ook een recreatieve functie. Door de aanwezigheid van enkele dammen (met duikers) kunnen de vaarten niet gebruikt worden voor de doorvaart.

### **3. 4. Zwarte Haan**

Particulier initiatief heeft geleid tot het besluit om kleinschalige verblijfsrecreatie mogelijk te maken op het dagrecreatieterrein nabij Zwarte Haan. Hiervoor is door de gemeenteraad op 25 september 2008 de Uitgangsnotitie locatie nabij Zwarte Haan vastgesteld. Op basis van deze uitgangspuntennotitie is op 15 september 2009 door het college besloten om in principe het kader voor deze ontwikkeling vast te stellen evenals een planologische uitwerking in de vorm van een bestemmingsplan. De regeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in dit bestemmingsplan, vormt daarvan de uitwerking. Het particulier initiatief behelst een kleinschalige camping, luxe trekkershutten en camperplaatsen op het dagrecreatieterrein.

#### Eigendomsituatie

Het huidige dagrecreatieterrein is in eigendom van de gemeente. Het naastgelegen terrein met de toegangsweg en het parkeerterrein zijn in eigendom van de eigenaren van restaurant Zwarte Haan. De gronden langs de Nieuwebildtdijk zijn in eigendom van particulieren en het wetterskip.

#### Bestaande feitelijke situatie

Het dagrecreatieterrein is oorspronkelijk gebruikt voor de opslag van zand ten behoeve van de zeedijk. Na de beëindiging van dit gebruik, is het ingericht met speeltoestellen en picknicktafels ten behoeve van de dagrecreatie. Vanwege ver-

oudering en vernielingen zijn de speeltoestellen kapot gegaan en inmiddels verwijderd. Vanaf de Nieuwebildtdijk is er rechts naast Nieuwebildtdijk 410 een inrit met een pad dat vanaf de dijk naar beneden loopt. Het pad splitst zich op het terrein. Het deel dat rechtdoor gaat komt uit op het dagrecreatieve terrein. Dit terrein bestaat op dit moment uit een grasveld omzoomd door een brede en dichte strook bomen en struiken. Op het terrein staat een picknicktafel en er is een stukje verhard terrein waar containers staan. Het kan gebruikt worden voor dagrecreatie maar in de praktijk blijkt dat het terrein daarvoor nog nauwelijks wordt gebruikt. Het pad dat naar links afbuigt, blijft aan de buitenzijde van de strook bomen en komt uit bij de parkeerplaats van het restaurant. Het huidige, dagrecreatieve gebruik van het terrein is reeds in strijd met het bestemmingsplan. Het particulier initiatief behelst eveneens een gebruik strijdig met de huidige bestemmingen.

#### Uitgangspunten ontwikkelingen

De gemeente het Bildt wenst in dit bestemmingsplan het initiatief van de eigenaren van het restaurant De Zwarte Haan mogelijk te maken. De gronden zullen worden verpacht, waarbij ontwikkeling en exploitatie van het terrein voor rekening van de pachter komt. De gemeente kenmerkt zich door rust, ruimte en weidse vergezichten. Deze kenmerken moeten worden bewaakt en behouden. De invulling van het verblijfsrecreatieterrein zal hierdoor kleinschalig van aard moeten zijn. Kleinschalig betekent in dit geval in de vorm van kamperen zoals die op boerencampings is toegestaan. Voor De Zwarte Haan betekent dit concreet maximaal 15 plaatsen voor tenten en caravans, aangevuld met maximaal 10 (verplaatsbare) trekkershutten en maximaal 5 camperplaatsen.

De aanwezigheid van een verharde standplaats en een camperzuil is voor veel 'camperaars' voldoende om enige tijd op een bepaalde locatie te verblijven. Een camperzuil is een voorziening waar schoon (drink)water kan worden getapt, waar men het vuile water kan lozen en waar de mogelijkheid bestaat om elektriciteit te krijgen.

De mogelijkheid tot het verplaatsen van een trekkershut kan van belang zijn bij een eventueel toekomstige dijkverzwaring. In een trekkershut is er de mogelijkheid om te koken en te slapen. De gebruiker van de trekkershut maakt gebruik van de centrale sanitaire voorziening. Een centraal gelegen sanitaire voorziening moet voor zowel de dagrecreanten als de gasten van de camping beschikbaar zijn. De toegangsweg naar Zwarte Haan is smal en loopt vlak langs de dijkwoningen. Er is weinig parkeergelegenheid en bezoekers rijden door tot aan de voet van de zeedijk. Op een drukke dag zorgt dit voor overlast. Om de parkeerdruk niet te verzwaren dient een parkeervoorziening op het recreatieterrein te worden aangelegd voor de opvang van dagrecreatie bezoekers en verblijfsrecreanten. De aanleg van een parkeervoorziening kan gecombineerd worden met het pad dat naar links afbuigt naar de parkeerplaats van het restaurant. De bestaande groenvoorziening tussen de woningen en het pad met parkeervoorziening blijft daarbij in stand.

### Beleid

Indien de definitieve inrichting voldoet met dagrecreatie of kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen voldoet aan voornoemde uitgangspunten kan worden meegewerkt en het initiatief. Ook in het kader van de kustverdediging bestaan geen bezwaren. De bebouwing die mogelijk ten behoeve van de recreatie op het terrein opgericht gaat worden, kan, indien nodig, in een demontabele constructie gerealiseerd worden, zodat noodzakelijke maatregelen in verband met eventuele dijkversterking eenvoudig kunnen worden toegepast. Voor het overige worden geen onomkeerbare situaties gecreëerd. Daar komt bij dat op deze plek een buitendijkse versterking voor de hand ligt, omdat bij een binnendijkse versterking bestaande belangrijke bebouwing moet worden gesloopt. De verwachting is reëel dat dit niet zal gebeuren.

Op het moment dat er voor een buitendijkse versterking wordt gekozen, zijn er helemaal geen problemen met betrekking tot de reserveringszone en het realiseren van een goede kustverdediging.

### Landschappelijke inpassing

Voor de inrichting is de landschappelijke inpassing van het terrein van belang. Landschappelijk ligt het terrein in een bijzondere omgeving, direct onderaan de Waddendijk en grenzend aan grootschalig open landbouwgebied. Het terrein is al helemaal omgeven door een dichte randbeplanting. Een gebruik van het binnen de randbeplanting gelegen terrein zal geen enkele invloed op het landschap hebben. Aan de buitenzijde vindt geen verandering plaats. In die zin is er al sprake van een goede landschappelijke inpassing.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het bestemmingsplan en het mogelijk maken van eventuele ontwikkelingen via het bestemmingsplan, moet rekening gehouden worden met van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij gaat het om milieuaspecten als bodem en geluid en om omgevingsaspecten als archeologie, water en externe veiligheid.

### 4. 1. Milieuaspecten

Bij de milieuaspecten wordt bij het bestemmingsplan voor de Bildtdijken ingegaan op *bedrijven en milieuzonering, geluid, geur en bodem*.

#### 4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Bij *bedrijven en milieuzonering* wordt gekeken naar de aanwezige bedrijven met hun milieuzonering in en direct rond het plangebied. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" gehanteerd. De in die publicatie gehanteerde zoneafstanden geven een richtlijn voor eventueel nader te onderzoeken aspecten op het gebied van bijvoorbeeld industrielawaai en geurhinder. De richtafstanden van de zones zoals genoemd in de VNG-publicatie zijn geen basis voor bijvoorbeeld het plaatsen van milieucirkels op de verbeelding van het plan. De bestaande bedrijven in het plangebied passen binnen de maximale milieucategorie 2. Gezien het gebied omschreven kan worden als gemengd gebied (lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid) kunnen deze bedrijven als passend in de bestaande situatie worden beschouwd. Een drietal bestaande bedrijven waar ook detailhandel wordt uitgeoefend is in dit bestemmingsplan met een specifieke aanduiding opgenomen om de detailhandelsfunctie te legaliseren.

Rond het plangebied zijn met name aan de zuidzijde van de Bildtdijken voornamelijk agrarische bedrijven aanwezig die mogelijk invloed kunnen hebben op de milieusituatie. Omdat het bestemmingsplan in principe alleen voorziet in ontwikkelingen op perceelsniveau, vormen de mogelijkheden in het bestemmingsplan geen belemmering voor deze bedrijven. Andersom is de bestaande situatie voor de in het plan aanwezige milieugevoelige gebouwen zodanig dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat hiervan.

Gelet op de mogelijke ontwikkelingen op het dagrecreatieterrein nabij Zwarte Haan kan worden gesteld dat dag- en verblijfsrecreatie geen milieugevoelige functies zijn. De milieuzonering van nabijgelegen bedrijven verhoudt zich op basis van de VNG Bedrijven en Milieuzonering enkel tot rustige woonwijken en een rustig buitengebied. De VNG milieuzonering is hier dan ook niet van toepassing. Andersom heeft een dag- en verblijfsrecreatief terrein zelf wel een zonering in het kader van de VNG milieuzonering. Die zonering verhoudt zich eveneens tot een rustige woonwijk. Voor dagrecreatie moet een afstand van 30 m worden aangehouden. Voor kampeerterreinen geldt een afstand van 50 m tot een rustige woonwijk. Aangezien lintbebouwing in het buitengebied met een overwegend agrarische bedrijvigheid beschouwd kan worden als gemengd gebied, kan een reductie met



één afstandstap plaatsvinden. Dit betekent dat het dagrecreatieterrein op minimaal 10 meter en een verblijfsrecreatieterrein op minimaal 30 meter vanaf de achterzijde van de woningen langs de Nieuwebilddijk gesitueerd moet worden. Op het terrein is voldoende ruimte om daarmee in de planvorming rekening te houden.

#### 4.1.2. Geluid

Met betrekking tot het aspect *geluid* behoeft in het plangebied alleen gekeken te worden naar het aspect wegverkeerslawaai.

Ten behoeve van het wegverkeerslawaai moet bepaald worden of de woningen in het plangebied geluidhinder ondervinden door wegverkeer. 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 per uur gebied. Grote delen langs de Oude- en Nieuwebilddijk en geheel Nieuwebildtzijl en de Westhoek zijn aangewezen tot 30 km per uur-gebied.

In 2008 heeft een actualisatie van de geluidszones ten gevolge van wegverkeer in de gemeente het Bildt plaatsgevonden. De Verkeersgeluidskaart 2008 laat zien dat zowel langs de Oude- als de Nieuwebilddijk en Nieuwebildtzijl lichte overschrijdingen van de 48 dB-contour plaatsvinden. De Verkeersgeluidskaart 2020 laat vrijwel een identiek beeld zien.

Verder is door de Grontmij in 2010 een verkeersonderzoek uitgevoerd<sup>2)</sup>. Dit onderzoek richt zich met name op de verkeersdruk in St.-Annaparochie en de effecten van een eventuele aanleg van rondwegen ten zuiden van het dorp. Voor de Oudebilddijk en de Nieuwebilddijk zijn in dit kader mechanische verkeerstellingen verricht. Uit deze verkeersintensiteiten blijkt dat de etmaalintensiteiten zodanig laag zijn, dat dit geen consequenties heeft voor de geluidscontouren die in 2008 zijn vastgelegd.

In bijgaande tabel zijn de resultaten van de betreffende verkeerstellingen weergegeven.

Weg	Etmaalintensiteit	
	werkdag	weekdag
Nieuwebilddijk	279	291
Oudebilddijk	777	749

Tabel 1: resultaat verkeersmetingen 2010

Aangezien in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden geïntroduceerd en het bestemmingsplan de voorgevels van de woningen vastlegt door middel van bouwvlakken treedt er voor wat betreft het geluidaspect geen belemmeringen op.

<sup>2)</sup> Verkeersonderzoeken het Bildt, Grontmij, 11 juni 2010.

#### 4.1.3. Geur

Met betrekking tot het aspect *geur* is de Wet Geurhinder en Veehouderijen van toepassing. In het plangebied (Nieuwebildtzijl) en nabij het plangebied liggen meerdere bestaande landbouwbedrijven. Omdat de bestaande woningen door middel van een bouwblok vast zijn gelegd, wordt de afstand tussen de bestaande woningen tot deze bedrijven niet kleiner. Er vindt derhalve geen verslechtering van de situatie plaats. De locaties die op grond van het geldende bestemmingsplan nog mogen worden ingevuld met woningen, zijn zodanig gesitueerd dat ook deze geen belemmeringen vormen voor de betreffende agrarische bedrijven. Andersom doet woningbouw op deze locaties geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat vanwege geurhinder.

#### 4.1.4. Bodem

Daar waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen is de mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater van belang. Hierbij moet bij de omgevingsvergunning aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Opgemerkt kan worden dat in de Nota Bodembeheer, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2012, beide Bildtdijken onder de functieklassering Wonen vallen. De kwaliteitsklasse van de bovengrond is Wonen. De kwaliteit van de ondergrond (kwaliteitsklasse Landbouw) voldoet aan de achtergrondwaarde en is derhalve als schoon aan te merken.

### **4. 2. Water**

Water is in ruimtelijke plannen een belangrijk ordenend aspect in ruimtelijke en functionele zin. In het plangebied is het belang van de vaarten al toegelicht. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten. Voor de inrichting van het plangebied is het van belang dat wanneer bouwmogelijkheden worden geboden, delen van het gebied worden verhard of waterpartijen worden gegraven, de huidige waterhuishoudkundige situatie wordt besproken met het Waterschap.

#### Keur van het waterschap

De strook grond van de Waddendijk en de Oudebildtdijk, waar de Keur van toepassing is, is opgedeeld in een drietal zones:

1. de kernzone (het dijklichaam);
2. de beschermingszones ter weerszijden van de kernzone; en
3. de buitenbeschermingszones, die ter weerszijden van de beschermingszones liggen.

In de keur en de legger zijn per zone verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die niet mogen worden uitgevoerd.

De Waddendijk is een primaire waterkering. In de invloedszone van die kering mag niet gebouwd worden, tenzij sprake is van een zwaarwegend maatschappelijke

lijk belang. Er zal met het waterschap overleg gevoerd moeten worden in hoeverre binnen het bestaande cluster aan bebouwing bij Zwarte Haan kleinschalige bouwwerken ten behoeve van de recreatie mogen worden opgericht, bijvoorbeeld in de vorm van demontabele bouwwerken.

Op grond van de Keur mag er op een waterkering niet gebouwd worden. Wel kent het waterschap een ontheffingenbeleid. In dit beleid is geregeld dat nieuwe bebouwing, daar waar nog geen bebouwing aanwezig is, binnen de kernzone en beschermingszones niet wordt toegestaan. Uitzondering is slechts mogelijk op grond van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Daar waar al een cluster van bebouwing aanwezig is, vormt nieuwe bebouwing geen onevenredige aantasting van de waterkeringen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is een wateradvies van het Waterskip Fryslân gevraagd. In het advies dat zij hebben afgegeven, wordt hoofdzakelijk ingegaan op de mogelijke ontwikkelingen op het dagrecreatieterrein nabij Zwarte Haan.

Omdat deze ontwikkelingen niet bij recht zijn inbestemd, zal tijdens de planologische procedure die voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling moet worden gevoerd, een watertoets worden gedaan. Hierbij zal rekening worden gehouden met de suggesties die het waterschap in haar overlegbrief van 10 juli 2012 heeft aangegeven. Voor het overige voldoet het bestemmingsplan aan hetgeen het waterschap heeft geadviseerd en is er sprake van een positief wateradvies.

#### **4. 3. Ecologie**

De Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet zijn bij het aspect ecologie van belang. Deze wetgeving is gebaseerd op twee hoofdzaken, de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

##### *Gebiedsbescherming*

Met betrekking tot de gebiedsbescherming ligt de nadruk op de Natura 2000-gebieden, beschermd natuurmonument en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Waddenzee, ten noorden van het plangebied, is aangewezen als Natura 2000-gebied, beschermd natuurmonument, EHS en sinds kort Werelderfgoed. Hoewel dit geen directe invloed heeft op het plangebied, kan het wel betekenen dat in de nabijheid van genoemde gebieden in het plangebied geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

In verband met de mogelijke ontwikkeling van op het dagrecreatieterrein nabij Zwarte Haan is in verband met de ligging in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied "Waddenzee" het ecologisch aspect van groot belang. Gekeken moet worden in hoeverre een veranderend gebruik invloed heeft op de waarden van het gebied.

Daarbij moet de bestaande situatie ter plaatse in ogenschouw worden genomen. De locatie Zwarte Haan wordt door veel dagjesmensen bezocht voor een 'blik over de dijk' of een wandeling langs de dijk. Het is een verzamelpunt in het gebied

langs de dijk. Het terrein is derhalve al in gebruik voor dagrecreatie, al is dit nooit als zodanig inbestemd. Een verblijfsrecreatieve inrichting leidt ertoe dat ook gedurende de avond- en nachturen meer mensen in het gebied aanwezig zijn. Dat is duidelijk een wijziging van het gebruik van de gronden. Gezien de kleinschaligheid en de afscherpende werking van de ruime beplantingsstroken op het terrein kan worden gesteld dat er geen significante effecten op zullen treden. Daar komt bij dat de recreatie zich in hoofdzaak gedurende de zomermaanden voor zal doen, terwijl de waarden van het Wad ter plaatse zich met name in de wintermaanden voordoen.

Om hieromtrent volledige zekerheid te verkrijgen is het wenselijk een ecologische voortoets uit te voeren. Op basis van die voortoets kan dan ook worden beoordeeld in hoeverre een Natuurbeschermingswet vergunning (NB-wet vergunning) noodzakelijk is en mogelijk een passende beoordeling moet worden gemaakt.

Hiertoe heeft Altenburg & Wymenga een ecologische beoordeling opgesteld (zie **bijlage 1**, A&W rapport 1614 van 27 juni 2011). Hieruit blijkt dat de beoogde herinrichting geen conflicten veroorzaakt met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige vormen van gebiedsbescherming ten aanzien van natuurwaarden).

#### *Soortenbescherming*

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, holen 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 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.

De nieuwe inrichting van het recreatieterrein nabij Zwarte Haan vergt een ecologisch onderzoek naar de huidige waarden van het terrein.

Doordat het terrein al geruime tijd vrijwel ongebruikt is, is er een dichte beplantingsstructuur ontstaan, waarbij onbekend is welke flora en fauna zich op het terrein heeft ontwikkeld. Hier zal inzicht in verkregen moeten worden om te bekijken

in hoeverre maatregelen getroffen moeten worden en in hoeverre eventuele ontheffingen noodzakelijk zijn. In dat ecologisch onderzoek kan tegelijkertijd ook de beoordeling met betrekking tot de gebiedsbescherming worden meegenomen.

Uit de ecologische beoordeling van Altenburg & Wymenga blijkt dat beoogde herinrichting geen conflict veroorzaakt met de Flora- en faunawet, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat bij de werkzaamheden voor de herinrichting broedende vogels en hun nesten niet worden verstoord.

#### **4. 4. Archeologie**

De kern van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die deel uitmaakt van de Monumentenwet, is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van regels in dit bestemmingsplan, waaraan een omgevingvergunning moet worden getoetst.

##### *FAMKE*

In dit kader is voor het plangebied onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van de FAMKE, de *Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra* die door de provincie Fryslân is opgesteld.

Op deze kaart zijn zowel de aanwezige archeologische monumenten aangegeven, alsook adviezen voor gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde. Er wordt gewerkt met twee kaarten, één voor de Steentijd - Bronstijd en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen.

Uit de FAMKE blijkt dat het plangebied een dusdanig lage verwachtingswaarde voor archeologische vondsten heeft, dat een archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht. Het recreatieterrein nabij Zwarte Haan is een voormalig zanddepot. Hier mag verondersteld worden dat van archeologische waarden geen sprake zal zijn.

#### **4. 5. Cultuurhistorie**

Vanaf 1 januari 2012 moet ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Een beschrijving van de cultuurhistorische situatie is opgenomen in paragraaf 3.1 en 3.2.

Ook de provinciale verordening van de provincie geeft via de Cultuurhistorische waardekaart (CHK) aanwijzingen voor gebieden die cultuurhistorisch gewaardeerd worden. Uit deze kaart blijkt dat met name het zuidelijk deel van het lint van het dorp bestaat uit oude boerderijplaatsen. Voor het overige zijn er geen noemenswaardige cultuurhistorische waarden aanwezig.

Voor wat betreft het behoud van deze cultuurhistorische waarden in het bestemming kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan een gedetailleerd karakter kent. Alle functies zijn vrij specifiek inbestemd. De wegen-, straten en groenstructuur, alsmede de (individuele) bebouwingsstructuur is vastgelegd door middel van eigen bestemmingen.

Hierdoor wordt het behoud van de cultuurhistorische patronen die nu nog in het dorp voorkomen, afdoende gewaarborgd.

#### **4. 6. Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit, onderdeel van de Wet milieubeheer, is sinds november 2007 het toetsingskader met betrekking tot de luchtkwaliteit.

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 milieubeheer 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 betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor de gehele gemeente heeft in 2008 onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat langs alle wegen in de gemeente wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde. 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. Ook voor wat betreft het mogelijk beperkt intensiveren van het recreatieterrein nabij Zwarte Haan kan er van worden uitgegaan dat de regelgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert in dit bestemmingsplan.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarlevende functies in of in de nabijheid van het plangebied.

Op grond van de *AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In sommige gevallen moet, wanneer een risicozone aanwezig is, deze aangegeven worden op de verbeelding en/of moeten specifieke regels voor een dergelijke zone worden opgenomen.

De risicokaart van Fryslân ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) geeft een eerste indicatie van mogelijk aanwezige gevaarlijk inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Uit deze kaart blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van dergelijk inrichtingen, routes en leidingen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

#### **4. 8. Nutsvoorzieningen**

Bij het aspect nutsvoorzieningen wordt gekeken naar ruimtelijk relevante kabels, leidingen en straalpaden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hogedrukgasleidingen.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

Langs de Bildtdijken en in Nieuwebildtzijl zijn geen grote ontwikkelingen voorzien. Dit heeft te maken met de doelstelling dat het bestaande ruimtelijke beeld op en aan de dijken en in Nieuwebildtzijl behouden blijft. Toch zijn er wel enkele ontwikkelingen mogelijk, deze zijn wenselijk om de leefbaarheid van de dijken te bewaken en verbeteren. Voor de dijken en Nieuwebildtzijl worden de ontwikkelingsmogelijkheden hierna toegelicht.

### 5. 1. De dijken

#### 5.1.1. Ruimtelijke structuur

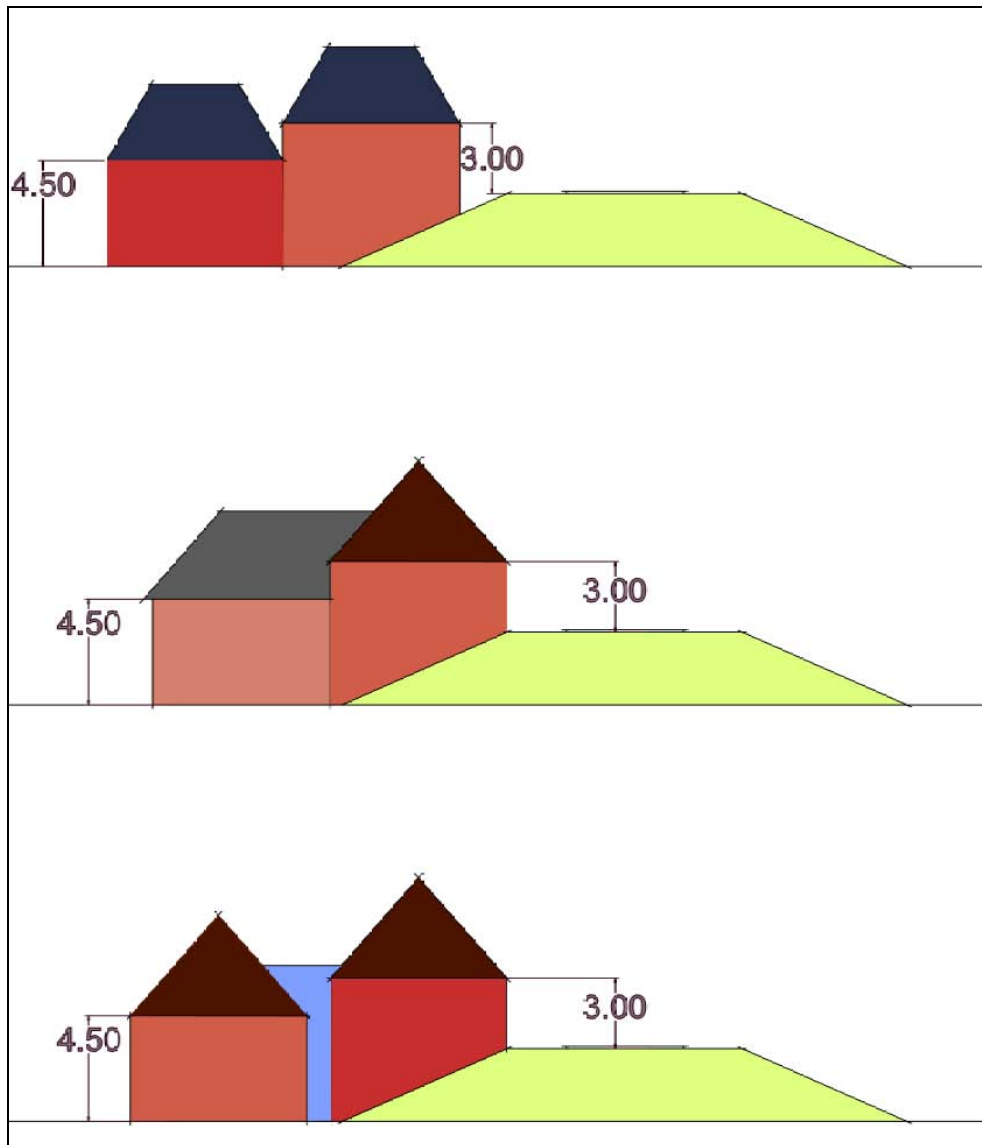
Het belangrijkste uitgangspunt is het behoud van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van de dijken. Het geheel van bestaande structuur met de bebouwing, infrastructuur, groen en water bepaald de ruimtelijke structuur van de dijken. De bestaande bebouwing is dus sterk bepalend voor die ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden.

De woningen langs de dijk zijn in de meeste gevallen dusdanig klein van formaat, dat aangenomen kan worden dat veel bewoners uitbreiding van de woonfunctie wensen. In verband met het ruimtelijk beeld langs de dijk is het wenselijk dat de uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen (hoofdgebouw) plaats gaan vinden.

Het is primair wenselijk dat de kleinschaligheid van de woningen op de Bildtdijken blijft behouden. Dit betekent concreet dat (woon)ruimte eigenlijk alleen kan worden gezocht in de uitbreiding van de (oorspronkelijke) woning met aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken (bijbehorende bouwwerken). In verband met het bestaande te behouden bebouwingsbeeld dient dus kritisch te worden gekeken naar de mogelijkheid voor het plaatsen van bijbehorende bouwwerken. Voorkomen moet worden dat deze gebouwen en bouwwerken het bebouwingsbeeld van de dijken -qua positionering ten opzichte van het hoofdgebouw- niet onevenredig verstoren.

Met name vanwege het behoud van de kleinschaligheid van de dijkhuisjes in relatie tot de wens om de woningen uit te breiden, wordt het niet zonder meer noodzakelijk geacht dat de bijbehorende bouwwerken qua omvang en hoogte ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Om toch meer woongenot te creëren, kan deze ruimte dus het best worden gezocht in architectonisch verantwoorde aan- en uitbouwen direct achter of eventueel naast het oorspronkelijke hoofdgebouw. In beginsel zouden die met het talud moeten meelopen, maar alternatieven moeten ook niet worden uitgesloten. Om die reden is een regeling opgenomen om met name op het achtererf alternatieve bouwmassa's te kunnen creëren die geen afbreuk doen aan de kleinschaligheid van de dijkhuisjes, mits die door hun architectuur of materiaalgebruik passen bij het stedenbouwkundige beeld, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de traditionele bouwvorm (bouwmassa meelopen met talud).





Figuur 9. *Indicatieve dwarsdoorsnede bebouwing Bildtdijken*

Wel dient de bebouwing, indien er geen sprake is van bebouwing die niet meeloopt met het talud, aan de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten te voldoen:

#### *Plaatsing*

- de maximale diepte van de bouwmassa (hoofdgebouw met aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 16 meter bedragen;
- de aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen minimaal voor tweederde achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woonsituatie van beledende percelen (uitzicht, bezonning);

- de inrichting van het erf en de situering van de bebouwing moet zijn gericht op het behouden van het bestaande dijktaalud.

#### *Volume*

- een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal uit anderhalve bouwlaag met kap worden opgetrokken;
- een kap tussen de 30° en de 50° is in principe verplicht (zadeldak of schilddak), alleen ondergeschikte bouwdelen mogen plat worden afgedekt;
- het volume kent een kantige vormgeving;
- aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen zich van het hoofdgebouw te onderscheiden door geleding van de bouwmassa, tot uitdrukking komend in het verspringen van de goot, het verspringen van het gevelvlak en een onderscheid in gevelindeling.

#### 5.1.2. Functionele ontwikkelingen op perceelsniveau

Duidelijk is dat de functie wonen naast agrarische bedrijven de meest voorkomende functie is en moet blijven in het plangebied. Toch zijn er naast die functie andere functies ontstaan die zorgen voor een stuk levendigheid langs de Bildtdijken. Met het toestaan van een kleinschalige bedrijfsfunctie in combinatie met wonen kan de leefbaarheid van het gebied nog meer worden versterkt. Concreet wordt in dit bestemmingsplan de huidige regeling met betrekking tot beroepen en bedrijven aan huis overgenomen. Het blijft van belang hieraan duidelijke voorwaarden te stellen zodat de functie goed inpasbaar is in de woonomgeving in het buitengebied en geen hinder voor de omgeving veroorzaakt. Vanwege de ruimtelijke-functionele karakteristiek van het gebied wordt het eveneens mogelijk gemaakt om onder dezelfde voorwaarden als bij beroepen en bedrijven aan huis kleinschalige detailhandel, culturele voorzieningen (ateliers, musea), ambachtelijke bedrijven, zorgvoorzieningen (mantelzorg, beperkte kinderopvang) en logiesverstreking (bed and breakfast) toe te staan. Indien er sprake is van zorg in combinatie met dieren dient er sprake te zijn van hobbymatige vorm van het houden van dieren.

Ten aanzien van mantelzorg kan worden gesteld dat er veel vraag is naar woonvormen, waarbij medische of sociale zorg kan worden verschaft aan afhankelijke familieleden, vrienden of kennissen. Met name de zorg die volwassen kinderen aan hun ouders willen geven, staat steeds meer in de belangstelling. In het verleden is vanuit het rijk (ministerie van VROM) ook positief gereageerd over het faciliteren van woonvormen, zoals in- en aanwonen ten behoeve van 'mantelzorg'. Voor het bieden van deze huisvesting kunnen voorzieningen noodzakelijk zijn die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Hierbij kan gedacht worden aan de realisering van een afhankelijke woonruimte in een vrijstaande bijbehorend bouwwerk, daar waar tot nu toe op grond van het bestemmingsplan het gebruik voor bewoning strijdig is. In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een regeling waarbij onder een aantal voorwaarden ten behoeve van mantelzorg de mogelijkheid voor *tijdelijke* bewoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt geboden. Gelet op het feit dat er bij

mantelzorg altijd sprake is van een tijdelijke situatie, zijn geen extra bouw mogelijkheden geboden.

Bij agrarische bedrijven is de mogelijkheid opgenomen om naast mantelzorg ook andere maatschappelijke zorgfuncties toe te staan. Een voorbeeld is een zorgfunctie als neventak bij een agrarisch bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de agrarische bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten (zorgboerderij).

### 5.1.3. Infrastructuur, groen en water

De infrastructuur blijft behouden zoals deze nu is. Vervanging van asfalt kan zonder meer toegestaan worden, verbreding of wijziging van tracés is in het algemeen niet wenselijk. Wel is het mogelijk op enkele plaatsen maatregelen ten behoeve van het parkeren te realiseren.

Het groen op het dijktaalud moet ruimtelijk groen blijven, maar kan bijvoorbeeld wel gebruikt worden voor de begrazing door vee. Voorkomen moet worden dat het groen gebruikt gaat worden ten behoeve van bijvoorbeeld parkeren bij de eerder genoemde beroepen en bedrijven aan huis. De bestemming Groen, die is gelegd over deze percelen, waarborgt dit.

De vaarten maken een belangrijk deel uit van de ruimtelijke structuur van de dijken en moeten om die reden behouden blijven. Maar ook door de functie van het water is het behoud van de vaart van belang.

Een mogelijke ontwikkeling binnen het water is de omzetting van dammen naar bruggen, in verband met het mogelijk maken van een recreatieve toeristische functie.

## **5. 2. Nieuwebildtzijl**

In Nieuwebildtzijl zijn geen ontwikkelingen gepland. Hier gelden in principe dezelfde kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden als aan en op de dijken. Daarbij gaat het niet alleen om erfbebouwing, maar ook om uitbreidingen van woningen, alsmede de gebruiksmogelijkheden.

Voor de infrastructuur, groen en het water blijven de bestaande situaties gehandhaafd. Bij ontwikkelingen moet gedacht worden aan de vervanging van verharding, grote ontwikkelingen zijn hierbij niet voorzien.

## 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouw- 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.

Verder bevatten de regels een aantal flexibiliteitsregels in de vorm van binnenplanse afwijkingen en nadere eisen. Deze regels maken veranderingen mogelijk staan uitzonderingen toe. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsregels procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. Bij de beoordeling van binnenplanse afwijkingen 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 in

stand houden 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 in stand houden 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.

## 6. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

### **Agrarisch - Bedrijf**

De bestaande binnen de bestemmingsplan gelegen agrarische bedrijven aan de Bildtdijken en rond Nieuwebildtzijl hebben een bestemming Agrarisch - Bedrijf gekregen. Het gaat hier veelal om kleinschalige agrarische bedrijfsfuncties die zich slechts in beperkte mate kunnen ontwikkelen vanwege de aanwezige woonbebouwing. Voor deze bedrijven is een passende bestemming gemaakt, die qua gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk aansluit op de mogelijkheden die het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied biedt. Qua bouw mogelijkheden is aangesloten op de bestaande situatie, alsmede de geldende rechten. Via de milieuwetgeving dient het functioneren van een dergelijk bedrijf worden gestuurd.

### **Agrarisch - Cultuurgrond**

De bestemming Agrarisch - Cultuurgrond is bedoeld voor cultuurgrond, groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting, paden waarbij het behoud van de landschappelijke waarden van het open landschap wordt nagestreefd, met daarbij behorende nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Om het open landschap in stand te houden is de bouwhoogte van terreinafscheidingen beperkt tot 1 meter.

**Bedrijf**

Bestaande bedrijven binnen het plangebied hebben een bestemming Bedrijf gekregen. Alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Een drietal bestaande bedrijven waar ook detailhandel wordt uitgeoefend is in dit bestemmingsplan met een specifieke aanduiding opgenomen om de detailhandelsfunctie te legaliseren. Dit betreft een detailhandel in elektronica ter plaatse van het perceel Oudebiltdijk 1172, een detailhandel in land- en tuinbouwmachines ter plaatse van het perceel Kadal 48 en een detailhandel in auto's ter plaatse van het perceel Oudebiltdijk 504. Bebouwing dient binnen het bouwvlak plaats te vinden. Gelet functionele karakteristiek van het gebied is bij elk bedrijf het wonen mogelijk gemaakt. Per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd.

**Bedrijf - Nutsvoorziening**

Bestaande gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen hebben een bestemming Bedrijf - Nutvoorziening gekregen. Deze mogen maximaal 4 meter hoog zijn en dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

**Bos**

Het bestaande bosperceel nabij Zwarte Haan heeft de bestemming Bos gekregen. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor kleinschalige verblijfsrecreatie, is de mogelijke ontwikkeling nabij Zwarte Haan geregeld. De uitgangspunten, die de gemeenteraad in 2008 hiervoor heeft vastgesteld (zie paragraaf 3.4), vormen het toetsingskader voor de wijzigingsbevoegdheid.

**Groen**

De groenpercelen binnen het plangebied hebben een bestemming Groen gekregen. Deze gronden zijn bedoeld voor plantsoenen, groenstroken en beplanting, speelvoorzieningen, paden, sloten en bermen met daarbij behorende nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bedoeld voor ontsluiting van de aangrenzende bestemming.

Veel delen van de dijk tussen de bestaande lintbebouwing zijn als Groen bestemd en zijn vanuit de (van oorsprong) waterkerende functie in eigendom bij het Waterskip Fryslân. Het komt regelmatig voor dat delen hiervan bij het erf van de woningen worden betrokken en dat daar vanuit de bestaande functie geen bezwaar (meer) tegen bestaat. In die gevallen worden de betreffende percelen door het waterschap verkocht. Planologisch is er op dat moment echter nog sprake van een groenbestemming, waardoor de grond bij de woning niet in gebruik mag worden genomen als erf. Om die reden is een bevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt deze percelen te wijzigen naar een (onbebouwde) woonbestemming. Het toekennen van een woonbestemming mag niet leiden tot de bouw van extra woningen.

De wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend bedoeld voor het creëren van erf bij bestaande woningen wat de mogelijkheid biedt voor het realiseren van erfbebouwing. De vergroting van het woonperceel mag echter geen afbreuk doen aan de ruimtelijke bebouwingskarakteristiek van de Biltdijken. Als er bijvoorbeeld spra-

ke is van een open ruimte op de dijk, dient hiermee rekening te worden gehouden in die zin dat de vergroting van het woonerf in een dergelijke situatie beperkt wordt of zelfs niet wordt toegestaan. Voorts dient er zonder meer een duidelijke samenhang gehandhaafd te blijven tussen het hoofdgebouw en de eventueel te realiseren bijbehorende bouwwerken. De uitbreiding van de woonbestemming zal hierop worden afgestemd. Indien door het waterschap wordt ingestemd met verkoop, maar zij stellen dat niet gebouwd mag worden, blijft de bestemming Groen intact. In dat geval zal de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast.

### **Horeca**

De twee horecabedrijven binnen het plangebied bij Zwarte Haan en Westhoek hebben een bestemming Horeca gekregen. Deze gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven, met uitzondering van bars en bar-dancings. Per horecabedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Incidentele uitbreidingen buiten het bouwvlak kan met een binnenplanse afwijking. Ook kan is productiegebonden detailhandel in de vorm van voedings- en genotmiddelen mogelijk. Dit kan via een binnenplanse afwijking, mits de verkoopvloeroppervlakte niet meer is dan 10% van de gezamenlijke vloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### **Maatschappelijk**

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, zoals de aanwezige buurthuizen, scholen en culturele voorzieningen. Tevens zijn toegestaan bij de bestemming behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

### **Sport**

De gronden met de bestemming Sport zijn bestemd voor sport- en speelterreinen met daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Tuin**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen met daarbij behorende woonstraten en paden, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter om het karakter van het open landschap in stand te houden.

### **Verkeer**

Binnen de bestemming Verkeer zijn wegen en straten, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting toege-

staan, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Verkeer - Verblijf**

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijf mogen woonstraten, paden, parkeer-voorzieningen en groenvoorzieningen worden aangelegd, met daarbij ondergeschikt tuinen en erven met daarbij behorende nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Water**

Binnen de bestemming Water zijn waterlopen, ten behoeve van de wateraanvoer en –afvoer en waterberging hebben een bestemming Water toegestaan, met daarbij behorende oevers, sloten, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Terreinafscheidingen mogen om het open karakter van het landschap in stand te houden maximaal 1 meter hoog zijn.

### **Wonen**

Binnen het plangebied is een groot deel van de gronden in gebruik ten behoeve van wonen. Deze gronden hebben de bestemming Wonen gekregen. De woningen bestaan voor het merendeel uit vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. Dit is in de regels vertaald door het opnemen van een maximale goothoogte van 3,5 meter en het verplicht stellen van een kap. Om de karakteristiek en daarmee de kleinschaligheid van de bebouwing te waarborgen, zijn de hoofdgebouwen zoveel mogelijk vastgelegd in het bouwvlak, uitbreidingsruimte binnen het bouwvlak is er in principe niet.

De uitbreidingsruimte moet primair worden gezocht in de regeling voor de erfbebouwing.

Ten opzichte van de andere plannen die voor de gemeente het Bildt gelden, zijn de begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vervangen door het begrip bijbehorend bouwwerk, zoals dat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is opgenomen. Omdat de ondergeschiktheid met het hoofdgebouw, gelet op de kleinschaligheid van de dijkhuisjes, niet zonder meer bepalend hoeft te zijn (zie paragraaf 5.1.1), zijn deze begrippen losgelaten en is het begrip hoofdgebouw aangepast. Het hoofdgebouw blijft uiteraard het belangrijkste bouwwerk, de uitbreidingen daarvan en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn hier alleen nog functioneel mee verbonden.

De ruimtelijke kenmerken van het hoofdgebouw hoeven niet zonder meer het onderscheid van de bouwmasse ten opzichte van de bijbehorende bouwwerken te zijn, maar kunnen zich ook uitdrukken in de situering van het pand, de karakteristiek of het kleur- en materiaalgebruik.



Voor alternatieve (uitbreidings)mogelijkheden kan ruimte worden gezocht in afwijkingsbepalingen die gekoppeld zijn aan stedenbouwkundige uitgangspunten. Voor deze zogenaamde perceelsgebonden ontwikkelingen, zijn een aantal binnenplanse afwijkingen van de bouwregels opgenomen. Deze bepalingen sluiten aan op de regeling in het Thematisch bestemmingsplan "Bijgebouwenregeling" (2006).

Zo mag onder stringente voorwaarden een hoofdgebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de voorwaarden voor uitbreiding van het hoofdgebouw is overigens nadrukkelijk gesteld dat eerst gekeken moet worden of het mogelijk is om het oorspronkelijke dijkhuisje te behouden en het hoofdgebouw dus niet te vergroten. Uitgangspunt is in feite om ruimte te zoeken in de ruimte voor bijbehorende bouwwerken. Daarbij is het volgen van het talud voor bebouwing aan de achterzijde wel hoofduitgangspunt, maar hiervan kan worden afgeweken.

De afwijking om de goot van een bijbehorend bouwwerk te verhogen, is bedoeld om een alternatieve bouwmassa te kunnen creëren.

Aan deze een afwijkingsregeling zijn stedenbouwkundige voorwaarden verbonden die zijn toegelicht in paragraaf 5.1.1. van deze toelichting.

Om te borgen dat de aangebouwde bijgebouwen een ruimtelijke relatie behouden met het hoofdgebouw en er een compacte bouwmassa blijft bestaan die kenmerkend is voor de dijkbebouwing, is geregeld dat de bouwmassa van het hoofdgebouw met de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet dieper mag zijn dan 16,00 meter.

Voor erf- en terreinafscheidingen is aan de naar straat gekeerde zijde een maximale bouwhoogte van 1,00 meter toegestaan. Achter de voorgevel mag de bouwhoogte maximaal 2,00 meter zijn.

De extra functiemogelijkheden, zoals ambachtelijke bedrijvigheid, culturele voorzieningen, detailhandel en logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast binnen het wonen (zie paragraaf 5.1.2) zijn via een afwijking van de gebruiksregels mogelijk. Analoog aan de gebruikelijke regeling voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven dient te woonfunctie de hoofdfunctie te blijven. Dit is vertaald in de regeling dat niet meer dan 30% van de totale begane grondvloeroppervlakte (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) mag worden gebruikt voor een dergelijke functie. Dit evenwel met de restrictie dat de totale oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag zijn.

### **Waarde - Cultuurhistorie**

De cultuurhistorische betekenis van de Bildtdijken en het gebied waarin de dijken zijn gelegen is van groot belang. Vanwege het cultuurhistorische belang zijn beide dijken ook bestemd als Waarde - Cultuurhistorie. Binnen deze bestemming is het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden uitgangspunt.

De cultuurhistorische waarden voor het gebied Bildtdijken bestaan uit een unieke herhaling van dijken en vaarten met karakteristieke bebouwing en bruggen en daartussen een open landschap. De ruimtelijke structuur van de Bildtdijken en Bildtdijkstervaarten is zeer bepalend voor dat landschap. Hoewel er een grote overeenkomst is tussen de twee Bildtdijken, verschillen ze van elkaar door met name de plaatsing van de bebouwing. De bebouwing is bij de Oudebildtdijk veelal

hoger geplaatst, in feite op de dijk zelf. Bij de Nieuwebildtdijk is de bebouwing ook aan de voet van de dijk geplaatst. Door de plaatsing van de woningen aan de voet van de dijk, ontstaat een breder profiel. Bijzonder is dat de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur tot op heden bewaard zijn gebleven en dat daardoor sprake is van cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke structuur van de Bildtdijken worden uitvoerig beschreven in de paragrafen 3.2 en 5.1.1.

Voor wat betreft het behoud van deze cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan een gedetailleerd karakter kent. Alle functies zijn vrij specifiek inbestemd. De wegen-, straten en groenstructuur, alsmede de (individuele) bebouwingsstructuur is vastgelegd door middel van eigen bestemmingen. Daarnaast is voor het behoud van de dijkstructuur een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hiermee wordt onder andere het cultuurhistorische beloop van de dijk beschermd, het profiel van de wegen die er overheen lopen en de aanwezige beplantingsstructuur. Hierdoor wordt het behoud van de cultuurhistorische patronen, voldoende gewaarborgd.

Bouwplannen, waarvoor een binnenplanse afwijking of wijzigingsprocedure nodig is, worden getoetst aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het gaat hierbij in hoofdlijnen om de volgende situaties:

1. het vergroten van gebouwen qua omvang en hoogte;
2. het bouwen in de (onbebouwde) bestemming Tuin;
3. het vergroten van het oppervlak aan erfbebouwing;
4. het vergroten van het erf.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden kunnen dus mede bepalend zijn voor bijvoorbeeld de wijze van uitbreiding of vergroten van een bouwwerk. Op die manier kan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt die bijdraagt tot een kwalitatief goede invulling van de individuele percelen. De beschrijvingen van de waarden in paragraaf 3.2 en 5.1.1 zijn mede bepalend voor de beoordeling in hoeverre kan worden meegewerkt aan de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden.

### **Waterstaat - Waterkering**

De voor Waterstaat - Waterkering (Oudebildtdijk) aangewezen gronden zijn bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie, met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

### **Gebiedsaanduidingen**

De reserveringszone voor de versterking van de primaire waterkering Waddenzee is geregeld met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - vrijwaringzone dijk'. Dit gebied komt overeen met de zone, zoals die in het Barro geldt en in de provinciale Verordening Romte is opgenomen. Het gaat om een beperkt deel nabij Zwarte Haan dat in het onderhavige bestemmingsplangebied valt en is bedoeld voor het doelmatig

en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering. Ingevolge artikel 9.1.1 lid 2 lid b Verordening Romte mag maximaal 10% uitbreidingsruimte mag worden gegeven aan (horeca)bedrijven en woningen. Deze beperking is opgenomen in de betreffende regeling.

## **7. 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.

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan heeft de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure doorlopen. Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het kader van de inspraak en is het plan toegezonden naar de overlegpartners. De inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in hoofdstuk 8.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 10 januari 2013 gedurende 6 weken (afd. 3.4 Awb) ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn een zestal zienswijzen ingekomen die deels consequenties hebben gehad voor de vaststelling van het bestemmingsplan op 12 juni 2014. Daarnaast zijn een aantal ambtelijke aanpassingen doorgevoerd.

Ten tijde van de voorbereiding voor de vaststelling van het bestemmingsplan in het voorjaar van 2013 was inmiddels een leefbaarheidsonderzoek opgestart dat moet leiden tot de verbetering van de leefbaarheid in het dorp Westhoek. Dit heeft ertoe geleid dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door het college is besloten om de raadsbehandeling van de bestemmingsplanprocedure uit te stellen tot de resultaten van dat onderzoek bekend waren. Inmiddels zijn de resultaten bekend, welke overigens geen consequenties hebben gehad voor het onderhavige bestemmingsplan.

### **7. 2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken. Verder hebben gemeenten hierdoor sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bouwplannen volgens het Bro, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het bestemmingsplan heeft een conserverende regeling met hoofdzakelijk ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau (extra erfbebouwing). Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Voor wat betreft de bestaande bouwmogelijkheden die zijn meegenomen, maar die nog niet zijn ingevuld, het volgende. Samengevat is in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro bepaald dat, indien er bestaande bouwrechten worden overgenomen, de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro ten aanzien van een dergelijk bouwplan buiten toepassing blijven.

Geconcludeerd kan dus worden dat vaststelling van een exploitatieplan derhalve niet verplicht is.

### **7. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Aangezien in dit bestemmingsplan uitgegaan wordt van een nagenoeg volledig ingericht gebied van de Bildtdijken, zijn er geen kosten die verhaald dienen te worden. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

### 8. 1. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Bildtdijken toegezonden aan de volgende overleg- en adviespartners:

1. Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Brandweer Fryslân;
4. nutsbedrijf Alliander;
5. Waterbedrijf Vitens;
6. Wonen Noordwest Friesland;
7. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
8. Archeologische steunpunten Fryslân;
9. KPN Infra Affairs;
10. Ministerie van Defensie regio Noord;
11. Rijkswaterstaat regio Noord-Nederland;
12. Gasunie regio Oost.

De instanties genoemd onder 4 tot en met 12 hebben niet gereageerd. Er wordt vanuit gegaan dat het plan voor die instanties geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. Brandweer Fryslân heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. De gedane opmerkingen zijn ter kennisgeving aangenomen.

De overige overlegbrieven zijn hierna kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De overlegbrieven zijn opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

#### Ad 1. Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân

Gedeputeerde Staten hebben gereageerd bij brief van 4 september 2012 en geven aan dat de provinciale belangen in het plan geen aanleiding geven tot het maken van de volgende opmerkingen.

#### *Reserveringszone (categorie 2)*

Geconstateerd wordt dat de reserveringszone voor versterking primaire waterkeringen correct op de plankaart is aangegeven. Binnen de zone zijn algemene aanduidingsregels van toepassing. Naast de regeling die hiervoor is opgenomen, dient nog nader te worden gemotiveerd dat ook aan artikel 9.1.1 lid 2 lid b Verordening Romte wordt voldaan. In dit artikel wordt aangegeven dat maximaal 10% uitbreidingsruimte mag worden gegeven aan (horeca)bedrijven en woningen. Duidelijk moet zijn dat dit ook daadwerkelijk de maximaal geboden uitbreidingsruimte is. Voorgesteld wordt dit in de aanduidingsregels op te nemen, met dien verstande dat de in het geldende plan bij recht geboden mogelijkheden wel als maximum aangehouden mogen worden.

**Reactie:** De gemeente kan zich vinden in het advies van Gedeputeerde Staten en heeft de regeling met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' hierop aangepast. In de toelichting is eveneens aandacht geschonken aan de betreffende regeling.

*Recreatie Zwarte Haan (categorie 2)*

De verblijfsrecreatieve ontwikkelingen bij Zwarte Haan worden in overeenstemming gebracht met artikel 6.2.1 Verordening Romte, omdat hier sprake is van vestiging in aansluiting op een voormalig agrarisch bedrijf. Wel wordt aangegeven dat in de gebruiksbepaling toegevoegd moet worden dat de kampeermiddelen, inclusief campers, alleen in het toeristische seizoen aanwezig mogen zijn.

**Reactie:** De mogelijkheid voor dag- en recreatieve ontwikkelingen bij Zwarte Haan hebben wij vanwege het ontbreken van bepaalde informatie van de initiatiefnemer, in voorliggend ontwerp aan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. De ontbrekende informatie was voor een goede ruimtelijke onderbouwing van het project noodzakelijk. Nu bepaalde informatie ontbreekt hebben wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemeend het plan niet zonder meer mogelijk te maken, maar hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het toetsingskader van de wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen dat kamperen alleen in het toeristisch seizoen mag plaatsvinden.

Voor de recreatieve ontwikkelingen bij Zwarte Haan is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Wel adviseren wij u bij de inrichting van het kampeerterrein toe te zien op het zo veel mogelijk beperken van de licht- en geluidsemissies op de Waddenzee.

**Reactie:** Bij de ontwikkeling van het plan zal rekening worden gehouden met de beperking van licht- en geluidsemissies. In het op te stellen wijzigingsplan zal hier eventueel aandacht aan worden besteed. Overigens is de voorwaarde die gesteld wordt aan het kampeerterrein dat de bestaande bossingel om het terrein volledig blijft gehandhaafd. Omdat het terrein tevens aan de voet van de dijk ligt, wordt de licht- en geluidhinder richting de Waddenzee naar onze mening voldoende beperkt.

*Cultuurhistorie (categorie 2)*

Gedeputeerde Staten kunnen op zichzelf instemmen met het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de Oudebildtdijk binnen de bestemming Waterstaat - Waterkering. Wel achten zij het van belang dat aan artikel 18.3 van de regels moet worden toegevoegd dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Verder wordt geadviseerd in de toelichting op de bestemmingen Waarde - Cultuurhistorie en Waterstaat - Waterkering aan te geven op welke wijze de toets aan cultuurhistorische waarden plaatsvindt en welke eisen aan bebouwing wordt gesteld. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van een verwijzing naar paragraaf 5.1.1 ruimtelijke structuur.

**Reactie:** Wij kunnen ons vinden in de reactie van Gedeputeerde Staten. De regeling van artikel 18.3 is aangepast. Dit geldt eveneens voor de planbeschrijving met betrekking tot de bestemming Waarde - Cultuurhistorie en Waterstaat - Waterkering.

#### Ad 2. Wetterskip Fryslân

In haar brief van 10 juli 2012 reageert het waterschap in eerste instantie op de mogelijkheden die in het plan worden geboden voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie bij Zwarte Haan. In de bestaande situatie is dit terrein nog onverhard. Om ervoor te zorgen dat het hemelwaterafvoer bij verharding niet tot overlast leidt, dient 10% van de oppervlakteverharding te worden gecompenseerd door waterberging in de vorm van nieuw oppervlaktewater. De realisatie van het verharde oppervlak en de waterberging moeten beiden plaatsvinden in hetzelfde peilvak.

Verzocht wordt in het bestemmingsplan op te nemen dat de toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt en de bestemming Bos waarin de ontwikkeling geprojecteerd is, de realisatie van oppervlaktewater mogelijk maakt. Voor de verdere uitwerking van de plannen, wordt verzocht de compensatie af te stemmen met het waterschap.

**Reactie:** De mogelijkheid voor dag- en recreatieve ontwikkelingen bij Zwarte Haan hebben wij vanwege het ontbreken van bepaalde informatie van de initiatiefnemer, in voorliggend ontwerp aan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. De ontbrekende informatie was voor een goede ruimtelijke onderbouwing van het project noodzakelijk. Nu bepaalde informatie ontbreekt hebben wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemeend het plan niet zonder meer mogelijk te maken, maar hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

In het kader van de wijzigingsprocedure zal het plan worden voorgelegd aan het waterschap, waarbij rekening wordt gehouden met hetgeen door het waterschap wordt geadviseerd. Het aspect watercompensatie is bovendien meegenomen als toetsingskader voor de wijzigingsbevoegdheid.

Verder wordt door het waterschap geconstateerd dat een deel van het plangebied in de reserveringszone ligt van de primaire waterkeringen. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een watervergunning nodig. Verwezen wordt naar de exacte ligging van de primaire kering die in het plan moet worden opgenomen.



Verder wordt aangegeven dat de provincie Fryslân de reserveringszone in het Waterhuishoudingsplan heeft vastgelegd en zij de gemeente kan informeren over het bouwbeleid dat van kracht is binnen de reserveringszone.

**Reactie:** In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de reserveringszone van de primaire waterkering van de Waddenzee in die zin dat deze de gebiedsaanduiding 'wro-zone – vrijwaringszone dijk' heeft gekregen, welke eveneens is afgestemd op de provinciale Verordening Romte. Voor bouwwerkzaamheden in het gebied is op grond van het bestemmingsplan advies nodig van het waterschap. Op het moment dat in dat gebied ontwikkelingen plaatsvinden, zal ook een watervergunning worden aangevraagd en beoordeeld worden in hoeverre de Verordening Romte van toepassing is.

Verder is het voor de ontwikkeling van het gebied nabij Zwarte Haan van belang dat regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden wordt afgevoerd en moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen.

Voorts wordt drooglegging geadviseerd om opdrijven van verharding te voorkomen. Het plangebied voldoet aan de droogleggingsnorm.

**Reactie:** In het kader van de wijzigingsprocedure ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein, zal het plan worden voorgelegd aan het waterschap, waarbij rekening wordt gehouden met hetgeen door het waterschap wordt geadviseerd.

Ten slotte wordt voor wat betreft de ontwikkeling van het gebied nabij Zwarte Haan aangegeven dat voor ingrepen in de waterhuishouding tijdig een vergunning wordt aangevraagd of een melding wordt gedaan in het kader van de Waterwet.

**Reactie:** Voorafgaand aan de daadwerkelijk uitvoering van het project Zwarte Haan zal een vergunning ingevolge de Waterwet worden aangevraagd.

In zijn algemeenheid wordt door het Waterschap geadviseerd dat door het vervallen van de waterkerende functie van onder andere de Nieuwgebildtdijk wel rekening moet worden gehouden met de bescherming van de cultuurhistorische waarden hiervan. Deze moeten via het bestemmingsplan worden beschermd. Ten aanzien van dit onderdeel heeft het waterschap de volgende opmerkingen c.q. aanvullingen:

- het opnemen van de waterkerende functie van de Oudebildtdijk in paragraaf 3.3;
- in paragraaf 4.2 aangeven dat op de Oudebildtdijk ook de Keur van het waterschap van toepassing is;

- de beschermde regeling voor wat betreft de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk afstemmen op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied en aan de verboden toe te voegen 'het gebruik anders als grasland'.

**Reactie:** De suggesties en opmerkingen van het waterschap zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is op de genoemde punten aangepast.

Ten slotte geeft het waterschap aan dat, ervan uitgaande dat de adviezen van het waterschap worden opgevolgd, een positief wateradvies wordt afgegeven.

**Reactie:** Zoals eerder is aangegeven wordt de ontwikkeling van het terrein bij Zwarte Haan gekoppeld aan een wijzigingsprocedure. In dat proces zal het waterschap worden betrokken. Voor overige ontwikkelingen zal, zoals gebruikelijk, rekening worden gehouden met de wet- en regelgeving in het kader van de waterhuishouding en daar waar nodig het waterschap voor advies worden geraadpleegd. Mede omdat aan de opmerkingen van het waterschap die geen betrekking hadden op het terrein bij Zwarte Haan gehoor is gegeven, mogen wij aannemen dat er sprake is van een positief wateradvies.

In aanvulling van het advies van 10 juli 2012, verzoekt het waterschap ons bij brief van 17 juli 2012 het perceel tussen de woningen Nieuwebildtdijk 82 en Nieuwebildtdijk 84 te bestemmen voor 'Wonen'. Dit in verband met het voornemen tot verkoop van de gronden.

**Reactie:** Vanuit gemeentelijk oogpunt is er in principe geen bezwaar tegen het verzoek om een woonbestemming te leggen tussen de percelen Nieuwebildtdijk 82 en 84. Wel wordt benadrukt dat de woonbestemming niet mag leiden tot de bouw van extra woningen en dat er uitsluitend sprake mag zijn van erf bij de bestaande woningen, waarop de erfbebouwingsregeling van toepassing is. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast in die zin dat aan het perceel een bestemming Wonen zonder bouwvlak is toegekend. Hetgeen het waterschap aanvraagt, zal mogelijk in de toekomst vaker plaatsvinden. Om deze reden hebben wij een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van de bestemming Groen naar de bestemming Wonen en de bestemming Tuin die het mogelijk maakt om onder stringente voorwaarden en met een positief advies van het waterschap een perceel te gebruiken als erf ten behoeve van een (naastliggende) woning.

## 8. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Bildtdijken heeft ter inzage gelegen van donderdag 21 juni tot donderdag 19 juli 2012.

Gedurende deze termijn kon een ieder zijn reactie kenbaar maken op het plan. Er zijn twee schriftelijke reacties ingekomen.

Tevens is er op woensdagmiddag 4 juli 2012 een inloopbijeenkomst gehouden waar een ieder informatie over het plan kon inwinnen dan wel een (mondelinge) reactie op het plan kon indienen. Hiervan is gebruik gemaakt door één inspreker die eveneens een schriftelijke inspraakreactie heeft ingediend. De mondelinge reactie bevatte geen andere opmerkingen dan in de schriftelijke reactie is aangegeven.

De reacties zijn in het navolgende samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De inspraakbrieven, alsmede de inspraakpublicatie zijn als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

### Inspreker 1

Inspreker één geeft aan een bedrijf te hebben dat zich heeft gespecialiseerd in het verkopen, repareren en keuren van veldspuiten. Door schaalvergroting in de landbouw wordt de komende jaren uitbreiding van het bedrijf verwacht. In dat kader heeft inspreker in het verleden verzocht een stuk land dat nu de bestemming Sport heeft te veranderen in een bedrijfsbestemming teneinde verdere doorontwikkeling van het bedrijf mogelijk te maken.

**Reactie:** In de eerste plaats kan worden opgemerkt dat het bedrijf ten opzichte van het geldende bestemmingsplanplan uitbreidingsruimte voor gebouwen heeft gekregen in zuidelijke richting. Het bouwvlak van het onderhavige bestemmingsplan is hierop aangepast. Kennelijk is het nu de bedoeling om het bedrijf verder in oostelijke richting uit te breiden. Het bedoelde perceel is in gemeentelijk eigendom, hetgeen een belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Los van deze privaatrechterlijke belemmering, dient bij een verzoek als dit een zorgvuldige afweging te worden gemaakt, waarbij alle aspecten die met een goede ruimtelijke ordening hebben te maken, moeten worden afgewogen. Dit geldt niet alleen voor de ruimtelijke en functionele aspecten, zoals bebouwing en functies, maar ook omgevingsaspecten, zoals waterhuishouding, ecologie en archeologie moeten worden afgewogen om te kunnen beoordelen of het terrein voor een bedrijfsbestemming in aanmerking kan komen. Daarnaast moet beoordeeld worden in hoeverre een dergelijk verzoek past in het provinciaal- en rijksbeleid.

Kortom, het verzoek is te summier om hierover in het kader van deze bestemmingsplanprocedure een standpunt in te nemen en is bovendien momenteel niet uitvoerbaar vanwege de privaatrechterlijke belemmering.

Het verzoek wordt derhalve niet meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Voorts wordt door inspreker verzocht om het in zijn eigendom zijnde perceel ten noorden van de bedrijfsbestemming een agrarische bestemming te geven in plaats van de in het voorontwerp opgenomen bestemming Groen.

Op die manier wordt het de inspreker nog mogelijk gemaakt om agrarische activiteiten uit te (laten) oefenen, zoals het telen van gewassen of het houden van paarden.

**Reactie:** Het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan ook bestemd voor Groenvoorzieningen en heeft dus al meer dan 25 jaar deze bestemming. Gelet hierop achten wij het niet wenselijk aan dit perceel een agrarische bestemming toe te kennen. Het hobbymatig houden van bijvoorbeeld paarden op dit perceel wordt naar onze mening door een groenbestemming niet belemmerd. De bestemming Groen blijft derhalve gehandhaafd.

#### Insprekers 2

Insprekers geven aan dat de Westhoek in het voorontwerpbestemmingsplan de status van woonkern wordt ontnomen, waardoor volgens hun de weg ter plaatse van status verandert (buiten bebouwde kom) en 60 km/u mag worden gereden. Verwezen wordt naar het PVVP 2006, waarmee het voornemen uit het voorontwerpbestemmingsplan in strijd is. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan ongedaan te maken.

**Reactie:** Opgemerkt moet worden dat Westhoek in 1991 formeel de dorpsstatus heeft gekregen. Hetgeen door insprekers wordt gesuggereerd is niet juist en is ook niet uit de toelichting van het bestemmingsplan af te leiden. Meerdere malen wordt expliciet vermeld dat Westhoek een dorpskern in de gemeente het Bildt is. Een aanpassing in het bestemmingsplan met betrekking tot hetgeen over de Westhoek is beschreven, is dus niet noodzakelijk.

===