

BESTEMMINGSPLAN NIJ ALTOENAE

Bestemmingsplan Nij Altoenae

Code 090503 / 10-11-11

**GEMEENTE HET BILDT 090503 / 10-11-11
BESTEMMINGSPLAN NIJ ALTOENAE**

TOELICHTING

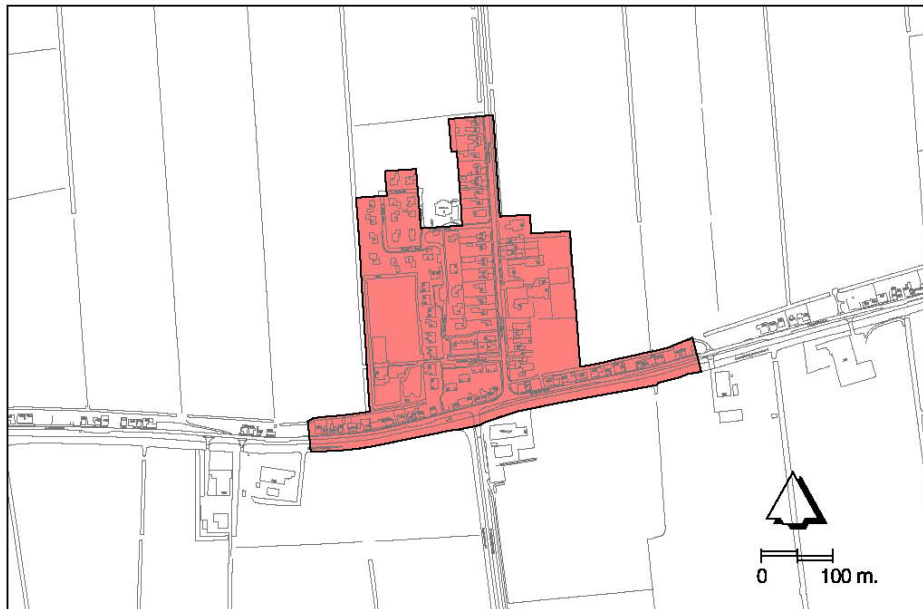
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	1
1. 2. Vigerende plannen	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE	3
2. 1. Korte historische kenschets	3
2. 2. Huidige ruimtelijke situatie	4
2. 3. Huidige functionele situatie	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. PLANUITGANGSPUNTEN	13
4. 1. Algemeen	13
4. 2. Ruimtelijke structuur	13
4. 3. Functionele structuur	13
5. OMGEVINGSASPECTEN	15
5. 1. Milieu	15
5. 2. Watertoets	17
5. 3. Archeologie	19
5. 4. Ecologie	20
6. PLANBESCHRIJVING	22
6. 1. Opzet van het bestemmingsplan	22
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	23
7. UITVOERBAARHEID	27
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. 2. Grondexploitatie	27
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	27
8. OVERLEG EN INSPRAAK	28
8. 1. Overleg	28
8. 2. Inspraak	28
9. VASTSTELLING	29

Bijlage 1 Overleg en Inspraak

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Nij Altoenae heeft betrekking op het gelijknamige dorp en omvat de integrale herziening van de planologische regelgeving voor het dorp. De uitbreidingswijk aan de noordwestzijde van het dorp is niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 29 oktober 2009 vastgesteld (zie figuur 3 op bladzijde 9). Figuur 1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan Nij Altoenae weer.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied van bestemmingsplan Nij Altoenae

De huidige regelgeving voor het dorp is vastgelegd in een aantal verouderde plannen die niet meer aansluiten op de huidige situatie en het huidige beleid. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen vaak moeilijk inpasbaar zijn met als gevolg dat er veel afwijkingen op basis van de Wet ruimtelijke ordening zouden moeten worden verleend. Dit heeft de gemeente doen besluiten een herziening van het bestemmingsplan op te starten met als doel te komen tot één actueel bestemmingsplan met éénduidige en handhaafbare regels. Met dit plan wordt tevens voldaan aan de, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldende, verplichting om bestemmingsplannen na 10 jaar te herzien.

Dit bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter. Dit betekent dat het plan er op gericht is een goede beheersregeling te geven voor de huidige situatie. Nij Altoenae is echter geen statisch dorp; de komende jaren zullen zich op individuele kavels ontwikkelingen voordoen in de vorm van bijvoorbeeld het bouwen van een bijgebouw of het veranderen van een functie van een gebouw.

Om hieraan mee te kunnen werken is er sprake van een zekere flexibiliteit in dit bestemmingsplan ten aanzien van zowel de ruimtelijke als de functionele structuur.

1. 2. Vigerende plannen

Dit bestemmingsplan bevat een herziening van de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Nij Altoenae (vastgesteld 22-12-1977 en goedgekeurd 04-07-1978);
- Partiële herziening van het bestemmingsplan Nij Altoenae (vastgesteld 24-03-1983 en goedgekeurd 10-11-1983);
- Nij Altoenae - Buurthuis e.o. (vastgesteld 24-02-2000, goedgekeurd 30-05-2000);
- Nij Altoenae - Uitbreiding (vastgesteld 16-09-1999, goedgekeurd 10-01-2000)

Daarnaast worden de op basis van artikel 19 WRO-procedures verleende ontheffingen in het dorp opgevolgd door het voorliggende bestemmingsplan.

1. 3. Leeswijzer

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

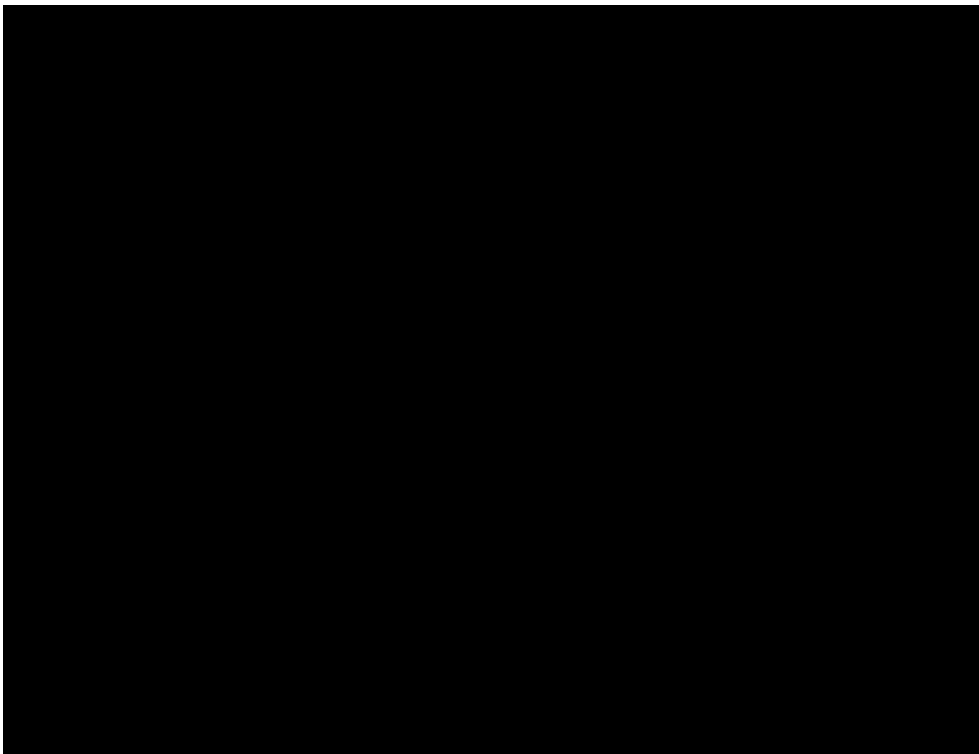
- hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het dorp Nij Altoenae;
- in hoofdstuk 3 wordt het voor dit bestemmingsplan relevante beleidskader beschreven;
- in hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en functionele situatie beschreven;
- hoofdstuk 5 beschrijft de relevante omgevingsaspecten waarmee bij ontwikkelingen in het dorp rekening moet worden gehouden;
- hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het gehanteerde juridische systeem c.q. de regels en de verbeelding;
- in hoofdstuk 7 volgt een verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
- hoofdstuk 8 bevat de Inspraak- en Overlegreacties.
- Hoofdstuk 9 verwoordt de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE

2. 1. Korte historische kenschets

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

Op figuur 2 is te zien dat tussen 1851 en 1855 het gebied wat nu Nij Altoenae is slechts bestond uit enkele boerderijen langs de dijk. Vanaf het begin van de twintigste eeuw is het gebied verder ontwikkeld. Aan het vroegere 't Wechy (nu Schuringaweg) op de Ouwe-Dyk werd in 1903 een school gesticht met drie leslokalen en een onderwijzerswoning. In 1918 bouwde men naast de school een Gereformeerde Kerk en een pastorie.



Figuur 2. Bebouwing en infrastructuur in Nij Altoenae rond 1855

In de loop van de jaren is Nij Altoenae uitgebreid en heeft het zich tot een woonkern ontwikkeld. In 1951 kreeg het buurtschap een officiële naam: Nij Altoenae. Nij Altoenae is een verwijzing naar het dorp St.-Annaparochie, dat oorspronkelijk Altoenae heette.

Dit Altoenae verwijst weer naar de oorspronkelijke woonplaats van de binnendijkers van het Bildt, die in 1505 (deels) uit het Land van Heusden en Altena kwamen.

In 2006 kreeg Nij Altoenae de dorpsstatus. Het buitengebied koos er echter voor bij St.-Annaparochie te blijven horen.

2. 2. Huidige ruimtelijke situatie

Het dorp Nij Altoenae bestaat uit bebouwing langs een klein gedeelte van de Oudebildtdijk en lintbebouwing langs de Schuringaweg. Daarnaast kent het dorp enkele uitbreidingen aan de westzijde. De meest recente uitbreiding ligt aan de noordwestzijde van het dorp. Hier zijn de afgelopen jaren enkele woningen gebouwd en na 2010 zullen hier nog een paar woningen worden gebouwd.

2.2.1. Water en groenstructuur

Naast de stedenbouwkundige karakteristieken van de bebouwing is ook de aanwezige water- en groenstructuur kenmerkend voor het karakter van Nij Altoenae. De waterstructuur in de vorm van de Oude Bildtdijkstervaart is een beeldbepalend element aan de zuidkant van het dorp.

Het dorp heeft een groene uitstraling. In de privé-tuinen is veel groen aanwezig. Hierdoor krijgt het dorp een besloten karakter. In de uitbreidingswijk in het noordwesten van het dorp, zijn de tuinen (nog) niet groen.

Naast het groen in de tuinen is aan de oostzijde van het dorp een groene zone aanwezig. Deze zone bestaat uit bebouwing, direct ten noorden van de Oudebildtdijk en meer open groen ten noorden daarvan. Verder draagt de omgeving van het dorps huis, met zijn sport- en speelterrein ook bij aan het groene karakter van het dorp.

2. 3. Huidige functionele situatie

2.3.1. Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in Nij Altoenae heeft een woonfunctie. In 2010 bestond de woningvoorraad in het dorp uit 120 woningen. Daarbij is overwegend sprake van laagbouw in de vorm van vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De woningen verschillen in vorm en grootte, waardoor een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaat. De bebouwingskwaliteit van de woningen is over het algemeen goed.

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

2.3.2. Voorzieningen

In Nij Altoenae is een aantal voorzieningen aanwezig. Zo is er een dorps-huis (De Utwyk), met sport- en spelvoorzieningen, een basisschool (C.B.S. De Noordster) en een gereformeerde kerk. Voor de overige voorzieningen is Nij Altoenae aangewezen op St.-Annaparochie.

2.3.3. Bedrijvigheid

In Nij Altoenae is een grondbewerkingsbedrijf gevestigd. Verder is er een taxibedrijf en een installatiebedrijf. Bij de laatste twee gaat het om bedrijven die een postadres aan huis hebben. In de panden die deze bedrijven als postadres hebben, vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. Daarom zijn deze bedrijven onder de woonbestemming geschaard.

2.3.4. Verkeer en vervoer

De Oudebildtdijk is vanaf het begin van de bewoningsgeschiedenis van het gebied één van de belangrijkste verbindingswegen. Ook nu heeft de weg een verbindende functie naar omliggende dorpen, zoals St.-Jacobiparochie in het westen en Oudebildtzijl in het oosten. Binnen de bebouwde kom van Nij Altoenae geldt op de Oudebildtdijk een maximale snelheid van 50 km/uur.

Het dorp is ontstaan langs de Schuringaweg. Deze weg vormt de verbinding tussen de Oudebildtdijk en de Nieuwebildtdijk. De overige straten in het dorp hebben uitsluitend een functie in de ontsluiting van de woonbuurten. Op de Schuringaweg en op de overige straten is de maximum snelheid vastgelegd op 30 km/uur.

Tenslotte is de buiten het plangebied gelegen Stadhoudersweg een belangrijke weg voor Nij Altoenae. Deze weg biedt het dorp ontsluiting naar St.-Annaparochie en de meer zuidelijk gelegen gebieden van Fryslân.

3. BELEIDSKADER

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

3. 1. Rijksbeleid

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

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

Meer specifiek richt het beleid zich op vier algemene doelen:

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

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur, verstedelijking, water, natuur en landschap. Het dorp Nij Altoenae maakt geen deel 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.

De kustverdediging is een belangrijk item in de Nota Ruimte. 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.

Voor het bebouwd gebied op het kustfundament stelt de Nota het volgende:

- binnen de bestaande aaneengesloten bebouwing van kustplaatsen gelden beperkingen aan nieuw- en verbouw ('ja, mits'-principe) op de waterkering, waarbij de voorwaarden worden ingevuld vanuit waterstaatswetgeving;
- buiten het bestaande bebouwde gebied van kustplaatsen en strand wordt in het kustfundament in principe geen uitbreiding van de bebouwing toegestaan ('nee, tenzij'-principe).

PKB Waddenzee

In de PKB Waddenzee is als hoofddoelstelling 'de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap' geformuleerd. Als er buiten het PKB-gebied nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet bekeken worden in hoeverre die ontwikkelingen schadelijke effecten hebben op de geformuleerde hoofddoelstelling. In feite komt dit op eenzelfde soort toets neer als ook in het kader van de Natuurbeschermingswet moet worden gedaan. De ontwikkelingen binnen dit plan zijn zodanig bescheiden en kleinschalig, dat met vrij grote waarschijnlijkheid kan worden beweerd dat er geen schadelijke effecten op zullen treden.

3. 2. Provinciaal beleid

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

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

Voor woningbouw buiten de bundelingsgebieden hanteert de provincie woningbouwrichtgetallen per regio en (daarvan afgeleid) per gemeente. Doel hiervan is een evenwichtige verdeling van woningen en woningbouw over de (zeven) regio's in de provincie. Daarnaast wordt ingespeeld op de te verwachten demografische ontwikkelingen.

Het grootste deel van de woningbehoefte buiten de bundelingsgebieden moet worden opgevangen in de regionale centra (waaronder St.-Anna-parochie) 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.

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

Voor de overige kernen - waaronder Nij Altoenae - geldt dat er ruimte bestaat om de plaatselijke woningbehoefte op te vangen. Daartoe is het bestemmingsplan Nij Altoenae - Uitbreiding fase 2 en 3 opgesteld.

Momenteel is er sprake van een nieuwe situatie m.b.t. de woningbouw, getiteld 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% (een kleine 100 woningen) in uitbreidingsplannen worden gerealiseerd. Daarnaast is echter de bouw binnen bestaand gebied "plafondloos".

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. het kleigebied rond Nij Altoenae noemt het streekplan:

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

3. 3. Gemeentelijk beleid

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

3.3.1. Vigerende bestemmingsplannen

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

3.3.2. Structuurvisie Wonen

De Structuurvisie Wonen (in voorbereiding) geeft aan dat een kleinschalige mogelijkheid tot woonuitbreiding van Nij Altoenae reeds beschikbaar is aan de noordzijde van het dorp (zie figuur 3). In het geval van woningonttrekking blijft evenwel de mogelijkheid bestaan op dezelfde locatie herbouw plaats te laten vinden.



Figuur 3. Bestemmingsplan Nij Altoenae - Uitbreiding fase 2 en 3

Nij Altoenae is voor een deel aangewezen op voorzieningen in St.-Annaparochie. De nu bestaande voorzieningen in het dorp dienen te worden behouden. Het behoud van het dorps huis is daarbij van het grootste belang, omdat deze voor meerdere doeleinden ten behoeve van de gemeenschap wordt gebruikt. Het is eveneens van belang dat de bestaande busverbinding blijft en de beschikbaarheid hiervan, indien mogelijk, verbetert.

3.3.3. Welstandsnota

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

Een belangrijke peiler van de Welstandsnota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het 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 Nij Altoenae gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van het bestaande karakteristieke en gevarieerde beeldkarakter.

3.3.4. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

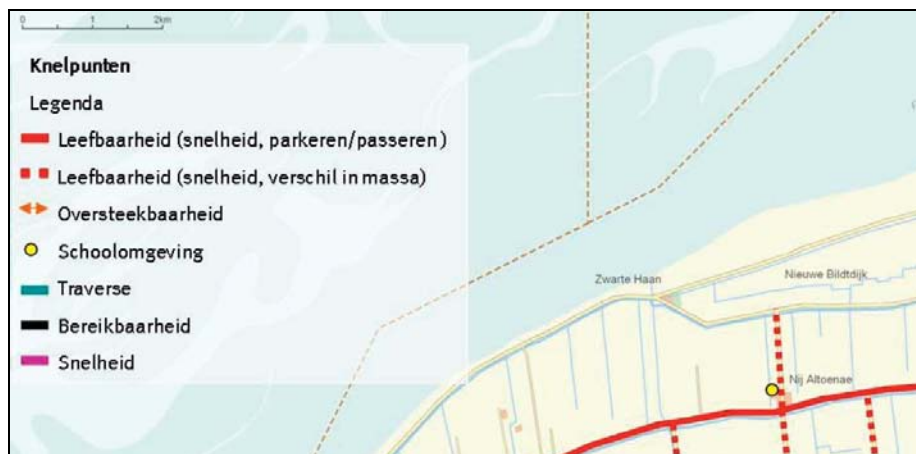
Doel van het op 1 juli 2009 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is een actueel en integraal verkeers- en vervoersplan voor zowel het gemeentebestuur van het Bildt als ook voor haar inwoners en bezoekers. Uit oogpunt van bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de leefomgeving moet 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 gaat het GVVP vergezeld van een uitvoeringsprogramma met daarin maatregelen en projecten. Daar waar het gaat om gemeentegrensoverschrijdende zaken, wordt tevens samengewerkt met de Middelsee gemeenten en andere 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 aan alle wegen in de gemeente functies toegekend. De volgende drie wegfuncties worden onderscheiden: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De Bildtdijken zijn aangegeven 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. In overleg met de bewoners zal een "wegbeeld" worden bepaald, waarbij het best passende snelheidsregiem zal worden gekozen. Daarbij kan ook een 50 km/h regiem tot de mogelijkheden behoren, mede gelet op de specifieke situatie op de Bildtdijken.



Figuur 4. Categorisering wegen 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. De leefbaarheidsknelpunten zijn te vinden op de Oudebildtdijk en de toegangswegen vanaf de N393 tot de Oudebildtdijk. 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.



Figuur 5. Knelpuntenkaart GVVP

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 echter nergens in de gemeente sprake van overschrijding van wettelijke normen.

Voor Nij Altoenae gaat de gemeente in het GVVP uit van het verlagen van de snelheid van het autoverkeer op de Oudebildtdijk en de Schuringaweg.

3.3.5. Structuurvisie Cultuurhistorische (in voorbereiding)

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 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 zal als input dienen voor het erfgoedbeleid in de gemeente het Bildt.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

De huidige situatie en het beleidskader zoals beschreven in vorige hoofdstukken, zijn vertaald in de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Deze worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

4. 1. Algemeen

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

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

Vertaling van deze speerpunten in het bestemmingsplan, betekent dat de bestaande ruimtelijke en functionele structuur (opnieuw) wordt vastgelegd. In het bestemmingsplan is geen ruimte voor ontwikkeling. Woningbouwontwikkeling is voorzien in het bestemmingsplan Nij Altoenae - Uitbreiding fase 2 en 3. Plannen voor nieuwe voorzieningen zijn er op dit moment niet. Indien zich een aanvraag voordoet, zal op dat moment beoordeeld worden of de aanvraag past in het dorp. Hiervoor kan dan een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

4. 2. Ruimtelijke structuur

De bescherming van de kenmerkende ruimtelijke structuur, zoals beschreven in hoofdstuk 2, is een belangrijk uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden", in welk geval het ter plaatse van de aanduiding genoemde aantal hoofdgebouwen ten hoogste aantal hoofdgebouwen aaneengebouwd mag bedragen.

Bij de bescherming van de bebouwde ruimtelijke structuur speelt ook de gemeentelijke Welstandsnota een belangrijke rol. Bij wijzigingen in de bebouwing moet rekening gehouden worden met hetgeen in de Welstandsnota is vastgelegd.

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

4. 3. Functionele structuur

Het behoud van de woonfunctie is een belangrijk uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

De bestaande woningen in het dorp zijn dan ook positief bestemd. Bij de woningen worden mogelijkheden geboden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In de woongebieden bestaat ruimte voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van aan-huis-verbonden-beroepen die passen binnen de woonomgeving.

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

5. OMGEVINGSASPECTEN

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

5. 1. Milieu

5.1.1. Bedrijvigheid

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

In het bestemmingsplan is de regeling voor het bedrijf afgestemd op de Basiszoneringslijst uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Alleen bedrijven die weinig hinder voor de omgeving vormen (bedrijven tot en met milieucategorie 2) zijn in Nij Altoenae gewenst. Concreet betekent dit dat voor bedrijven uit milieucategorie 3.1 en hoger specifiek moet worden vastgelegd om wat voor bedrijf het gaat.

Het in Nij Altoenae aanwezige grondbewerkingsbedrijf, is een bedrijf uit milieucategorie 3.1. Omdat dit het enige zwaardere bedrijf in het dorp is, is hiervoor in de regels een specifieke regeling opgenomen. De overige bedrijven (taxibedrijf en installatiebedrijf) hebben alleen een postadres in het dorp. Deze bedrijven vallen daarom onder de woonbestemming. Ten aanzien van milieuzonering is er geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.1.2. Geluid

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

In 2008 heeft een actualisatie van de geluidszones ten gevolge van wegverkeer in de gemeente het Bildt plaatsgevonden. De Verkeersgeluidkaart 2008 laat zien dat langs de Oudebildtdijk lichte overschrijdingen van de 48 dB-contour plaatsvinden. De Verkeersgeluidkaart 2020 laat vrijwel een identiek beeld zien.

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

Bestaande geluidsgevoelige functies binnen de geluidzone hebben geen uitbreidingsruimte richting de weg. Hierdoor zal eventuele geluidhinder niet toenemen.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5.1.3. Bodem

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

In dit bestemmingsplan zijn op deze locaties geen nieuwe ontwikkelingen aan de orde. Bij eventuele bouwverzoeken op mogelijk verontreinigde locaties zal, voorafgaande aan de te verlenen omgevingsvergunningen, de bodemsituatie gedetailleerd onderzocht moeten worden. Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen.

5.1.4. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de *AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenoemde 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.

Volgens de Risicokaart Fryslân zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Ook liggen er in de omgeving geen hoofdgasleidingen en vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5.1.5. 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.

In 2008 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit in de gehele gemeente het Bildt. Gebleken is dat er nergens in de gemeente sprake is van overschrijding van wettelijke normen. 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.

5. 2. Watertoets

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.

Dit bestemmingsplan beoogt geen verandering te brengen in het heersende watersysteem in en rond Nij Altoenae. Uitgangspunt van het plan is de bestaande aan- en afvoer van regen- en afvalwater te handhaven.

De wateraspecten in het plangebied worden gereguleerd via de keur van het waterschap. Voor werkzaamheden die van invloed zijn op de waterhuishouding is een watervergunning noodzakelijk. Bij de beoordeling van een watervergunning fungeert het waterbeheersplan van het waterschap als toetsingskader. Dit waterbeheersplan is gericht op duurzaam waterbeheer c.q. het vasthouden van schoon water en de afvoer van vuil water door gescheiden rioolstelsels én het creëren van voldoende bergingscapaciteit voor de opvang van hemelwater. Om dubbele regelingen te voorkomen is op dit punt geen aanvullende regeling in dit bestemmingsplan opgenomen.

Op 26 januari 2010 heeft het Wetterskip Fryslân een wateradvies uitgebracht inzake het bestemmingsplan Nij Altoenae. Onderstaand wordt dit advies weergegeven en voorzien van opmerkingen.

Secundaire waterkeringen

De Oudebildtdijk valt in de zone “secundaire keringen”. Binnen een secundaire kering wordt onderscheid gemaakt tussen de kernzone en de beschermingszone. De kernzone is de dijk zelf. De beschermingszone is een zone van 15 meter breed en ligt direct aan de kernzone. In deze zones kan volgens de keur alleen worden gebouwd als er een watervergunning is verleend. Uitzondering is slechts mogelijk op grond van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Hiervoor dient een watervergunning bij het waterschap te worden aangevraagd. Het Beheerplan Waterkering van het waterschap geeft aan dat daar waar al een cluster van bebouwing aanwezig is, de nieuwe bebouwing geen onevenredige aantasting van de waterkeringen vormt en toegestaan is.

In het bestemmingsplan is voor de kernzone en de beschermingszone de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” opgenomen. Hierin worden gebouwen ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterkering uitgesloten. Voor de in het bestemmingsplan aangegeven dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is de keur van toepassing.

Hoofdwatertgangen

Binnen het bestemmingsplan zijn voor een deel watertgangen aanwezig. Een klein deel van deze watertgangen zijn bij het waterschap als hoofdwatertgang aangemerkt. Deze hoofdwatertgangen hebben een belangrijke af- en doorvoer functie. Aan beide zijden van de hoofdwatertgang moet een obstakelvrije zone van 5 meter in acht worden genomen. Hier mag niet gebouwd worden in verband met onderhoud aan de hoofdwatertgang.

Rioolgemalen en persleidingen

Binnen het bestemmingsplangebied is een rioolgemaal van het waterschap gevestigd. Dit rioolgemaal verzorgt de rechtstreekse afvoer van het rioolwater. Het waterschap hanteert een geurzone van 30 meter rondom het gemaal. Alle ingrepen die binnen deze zone worden gedaan dienen gemeld te worden bij het waterschap. Aangezien er in dit bestemmingsplan geen nieuwe geurgevoelige functies binnen deze zone mogelijk worden gemaakt, is deze zone niet op de verbeelding weergegeven.

In het bestemmingsplangebied liggen ook rioolpersleidingen. Deze leidingen liggen op zowel particulier als wel op openbaar terrein. Ten behoeve van de bereikbaarheid van deze persleiding voor het waterschap is in de regels een bebouwingvrije strook van 3 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen.

Compensatie verharding

Het waterschap hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak ¹⁾ gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen.

¹⁾ Verhard oppervlak: alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen, worden gerekend onder de noemer ‘verhard oppervlak’.

Het hele oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van het gehele oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Dit moet in het zelfde peilgebied plaats vinden.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstorten van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient bij nieuwbouw gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging en waterpeilen

Bij het bouwen binnen het bestemmingsplangebied moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging² om bijvoorbeeld opdrijven van verharding of natte kruipruimtes te voorkomen. Het Wetterskip adviseert bij (vervangende) nieuwbouw voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer.

Waterwet

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

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5. 3. Archeologie

In 1992 werd het Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het Europese archeologisch erfgoed.

Ter implementatie van het verdrag is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden, de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)*. Deze wet verplicht gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

²⁾ De drooglegging is de afstand tussen het waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om mogelijk aanwezige archeologische waarden te behouden. Inzicht in de archeologische situatie in Nij Altoenae wordt gegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Deze kaart bevat zowel de bestaande archeologische terreinen als ook de (nog) niet beschermde archeologische terreinen en de verwachtingzones. Uit de FAMKE blijkt dat in Nij Altoenae geen sprake is van bestaande dan wel potentiële archeologische waarden. Er bestaat dan ook vooralsnog geen aanleiding voor een nader inventariserend onderzoek of een beschermende regeling in het bestemmingsplan. Ten aanzien van archeologie gelden er geen belemmeringen.

5. 4. Ecologie

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

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of als ecologische hoofdstructuur (EHS). Het meest nabij Nij Altoenae gelegen natuurgebied is de Waddenzee. Dit gebied is aangewezen als Natura 2000-gebied en als EHS. Dit gebied ligt op een afstand van ruim anderhalve kilometer vanaf het plangebied.

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan en de grote afstand tot het plangebied, wordt aangenomen dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de ecologische waarden van de Waddenzee. Voor wat betreft de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

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

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

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten 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. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Ook is rekening gehouden met de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen 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 flexibiliteitsbepalingen in de vorm van afwijkingen van de regels en nadere eisen. Deze bepalingen maken het mogelijk veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. Bij de beoordeling van afwijkingen van de regels 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 bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

- Agrarisch

De onbebouwde gronden in het noorden van het plangebied, achter de woningen aan de Schuringaweg, zijn onder deze bestemming gebracht. Deze strook sluit aan bij de onbebouwde gronden in het bestemmingsplan Nij Altoenae - Uitbreiding fase 2 en 3. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- Bedrijf

Deze bestemming heeft betrekking op het bestaande bedrijf in Nij Altoenae. De huidige omvang van het bedrijf is met een bouwvlak op de verbeelding vastgelegd. Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn zonder meer "lichtere" bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst toegestaan. Binnen de bestemming is een afwijking van de regels opgenomen om bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit milieucategorie 2 toe te staan. Verder is een afwijking van de regels opgenomen om productiegebonden detailhandel toe te staan.

Het in Nij Altoenae aanwezige bedrijf valt in een zwaardere milieucategorie dan de lichte bedrijfscategorieën 1 en 2 van de VNG-lijst. Ter bescherming van de omringende woonfunctie is dit "zwaardere" bedrijf specifiek bestemd in de regels. Hierdoor kan er, indien sprake is van bedrijfsbeëindiging, zich ter plekke alleen eenzelfde bedrijf of een bedrijf uit een "lichtere" categorie vestigen.

- Bedrijf - Nutsvoorziening

Ten noordoosten van de kruising Oudebildtdijk - Schuringaweg staat een transformatorstation. Dit transformatorstation behoort tot de grotere nutsvoorzieningen en is opgenomen in deze bestemming. Kleine(re) nutsvoorzieningen (tot 12 m² en 3,00 m hoog), zoals schakelkasten, zijn vergunningvrij en kunnen door het hele plangebied gerealiseerd worden.

- Groen

Deze bestemming is een verzamelbestemming voor de diverse groengebieden in het dorp. Onder deze bestemming vallen onder andere bebossing en groenstroken. Binnen de bestemming mag niet gebouwd worden. De bestaande paardrijdbak (met bijbehorende schuur) aan de Schuringaweg is in deze bestemming opgenomen.

- Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op de diverse maatschappelijke functies in het dorp. Het gaat hierbij om de kerk en het buurthuis met bijbehorende speelvoorzieningen. De bestemming is ruim opgezet, zodat ook andere maatschappelijke voorzieningen binnen deze bestemming passen.

- Sport

Deze bestemming heeft betrekking op het sportcomplex aan de westkant van het dorp. Binnen de bestemming zijn, naast een regeling voor de diverse bestaande sportfuncties, ook bebouwingsbepalingen opgenomen voor gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer. In totaal is 50 m² bebouwing toegestaan.

- Tuin

Deze bestemming geldt ter plaatse van de voortuinen en in een aantal gevallen voor delen van zijtuinen. Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan. Op deze wijze wordt het groene karakter in het dorp behouden.

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

- Verkeer - Verblijf --

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

- Water

De Oudebildtdijkstervaart en de waterlopen in het plangebied met een functie voor de afwatering en/of cultuurhistorische waarde zijn onder deze bestemming gebracht. Instandhouding van deze watergangen is vanuit waterhuishoudkundig en/of cultuurhistorisch oogpunt van belang. Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- Wonen - 1 en Wonen - 2

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

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

Woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden", in welk geval het ter plaatse van de aanduiding genoemde aantal hoofdgebouwen ten hoogste aantal hoofdgebouwen aaneengebouwd zal worden.

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

Ook voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen zijn bebouwingsbepalingen opgenomen.

Deze hebben betrekking op de oppervlakte (maximaal 60 m² tot 50% van het erf voor zover gelegen achter de naar de weg gesitueerde voorgevel verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bebouwing groter is), de goothoogte (3 meter) en de dakhelling (ten hoogste 60°). Daar waar géén gebouwen mogen worden gebouwd (voortuinen) is de bestemming "Tuin" gelegd.

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

Naast bebouwingsbepalingen bevatten de regels ook een aantal bepalingen om af te wijken van de bebouwings- en gebruiksregels. Zo mag in bepaalde gevallen het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd of mag de oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen vergroot worden tot 100 m² of 150 m².

Daarnaast is het door middel van het afwijken van de gebruiksregels mogelijk de woonfunctie te combineren met een aan-huis-verbonden-bedrijfsactiviteit. In bijlage 1 bij de regels is een specifieke lijst opgenomen van de hierbij toegestane activiteiten. In de begripsbepalingen is bovendien een aantal randvoorwaarden gesteld aan de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit.

- Leiding - Riool

De rioolpersleiding in het plangebied heeft een dubbelbestemming Leiding - Riool gekregen. Deze leidingen liggen op zowel particulier als wel op openbaar terrein. Ten behoeve van de bereikbaarheid van deze persleiding voor het waterschap, is in de regels een bebouwingvrije strook van 3 meter opgenomen aan weerszijde van de leiding. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

- Waterstaat - Waterkering

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie, met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van deze dubbelbestemming. De bouwhoogte geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming, zal ten hoogste 5 meter bedragen.

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 de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

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 worden en is het plan toegezonden naar de overlegpartners. De inspraak- en overlegreacties worden in het volgende hoofdstuk behandeld.

7. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling 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 uitsluitend ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau (extra bijgebouwen e.d.). Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

Aangezien in dit bestemmingsplan uitgegaan wordt van een volledig ingericht woongebied Nij Altoenae, 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 toegezonden aan de vaste overleg- en adviespartners. In dit hoofdstuk zijn de ontvangen overlegreacties voorzien van een reactie. Waar dat tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid is dat vermeld. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Ministerie van VROM;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân;
4. Waterleidingbedrijf Vitens.

De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

De instanties genoemd onder 1 tot en met 3 hebben te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

Waterleiding bedrijf Vitens geeft bij brief van 2 maart 2011 aan dat bij de definitieve planvorming rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van hoofd- en distributieleidingen en bij leidingen een nutsstrook van 1,80 m vrij te houden van bomen en diepwortelende struiken.

Reactie: Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan waar in principe geen ontwikkelingen zijn voorzien, behoudens ontwikkelingen op perceelsniveau. Bij werkzaamheden die zich in plangebied kunnen voordoen en die consequenties zouden kunnen hebben voor de aanwezige leidingen, zal zoals gebruikelijk, rekening worden gehouden met de belangen van het waterleidingbedrijf.

8. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Nij Altoenae heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 24 februari 2011 tot en met 24 maart 2011. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn reactie kenbaar maken op het plan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Tevens is er op woensdagmiddag 16 maart 2011 een inloopbijeenkomst gehouden waar een ieder informatie over het plan kon inwinnen dan wel een (mondelijke) reactie op het plan kon indienen. Ook is hiervan geen gebruik gemaakt. De publicatie van de Inspraak is als bijlage 1 toegevoegd.

9. VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Nij Altoenae heeft vanaf 4 augustus 2011 tot en met 15 september 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente het Bildt. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

In die periode was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op RO-online (www.ruimtelijkeplannen.nl). Er is géén zienswijze ingediend.

Op 10 november 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Nij Altoenae ongewijzigd vastgesteld.

===