

BESTEMMINGSPLAN OUDEBILDTDIJK 1093

Bestemmingsplan Oudebildtdijk 1093

Code 120506 / 13-09-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Doel	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BELEIDSKADER	2
2. 1. Rijksbeleid	2
2. 2. Provinciaal beleid	2
2. 3. Gemeentelijk beleid	2
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	4
3. 1. Milieuaspecten	4
3. 2. Water	5
3. 3. Ecologie	5
3. 4. Archeologie	5
3. 5. Cultuurhistorie	6
3. 6. Luchtkwaliteit	6
3. 7. Externe veiligheid	6
3. 8. Nutsvoorzieningen	6
4. PLANUITGANGSPUNTEN	7
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	8
6. UITVOERBAARHEID	9
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
6. 2. Grondexploitatie	9
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	9

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voormalige schoolgebouw van de openbare basisschool 'Westhoek' aan de Oudebildtdijk 1093 te Westhoek staat momenteel leeg en zal niet meer als school worden gebruikt. Het is de bedoeling dat het bestaande pand een woonfunctie krijgt, hetgeen in strijd is met het geldende bestemmingsplan Bildtdijken Deelgebied I, vastgesteld op 24 april 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 september 1986. In dat plan heeft het betreffende perceel de bestemming "Bijzondere bebouwing". Binnen deze bestemming is het wonen niet toegestaan.

1. 2. Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het vastleggen van een woonbestemming op het voormalige schoolgebouw en het bijbehorende perceel, teneinde de verkoop te kunnen bevorderen. Er bestaat concrete belangstelling naar het in gebruik nemen van het pand als woning. Gelet op de omvang van het gebouw ligt het opnieuw in gebruik nemen van het gebouw als school niet meer voor de hand. Hetzelfde geldt voor het gebruik ten behoeve van andere maatschappelijke functies. Het omzetten naar een woonbestemming is om die reden het meest voor de hand liggend.

Het perceel maakt momenteel overigens al deel uit van het bestemmingsplan Bildtdijken dat recentelijk als voorontwerp ter inzage heeft gelegen. Dat nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele Oudebildtdijk en Nieuwebildtdijk en zal naar verwachting pas in de loop van 2013 worden vastgesteld. Om de verkoop van het perceel aan de Oudebildtdijk 1093 als woning in gang te kunnen zetten is zo spoedig mogelijk planologische zekerheid nodig in de vorm van een vastgesteld bestemmingsplan. Er kan derhalve niet worden gewacht met het vaststellen van de integrale herziening van het bestemmingsplan voor de Bildtdijken. Gelet hierop is voor het perceel Oudebildtdijk 1093 het voorliggende bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een woonbestemming. Uiteindelijk zal het perceel in het in voorbereiding zijnde integrale bestemmingsplan voor de Bildtdijken worden vastgesteld.

1. 3. 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 beschrijft de relevante omgevingsaspecten waarmee bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden;
3. in hoofdstuk 4 worden planuitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en functionele situatie beschreven;
4. hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische systeem;
5. in hoofdstuk 7 volgt een verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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

Het betreft hier de omzetting van een voormalig schoolgebouw in een woonbestemming. Er zijn geen rijksbelangen in het geding.

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*.

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.

Het voorliggende initiatief waarbij het behoud van een bestaand gebouw wordt gewaarborgd ten behoeve van de invulling met een woonbestemming past hier binnen.

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 functionele omzetting, waarbij uitsluitend op perceelsniveau ontwikkelingen worden geboden, heeft dit geen consequenties voor de regeling.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente is verwoord in diverse beleidsnota's. In verband met het creëren van een nieuwe woonfunctie het is woonbeleid van belang.

Het woonbeleid van de gemeente is gericht op het versterken van de positie op de woningmarkt. De uitgangspunten ten aanzien van de kwaliteit en de kwantiteit van het wonen zijn vastgelegd in het *Woonplan het Bildt - Actualisering 2005*. Inmiddels heeft een getalsmatige actualisering van het woonplan plaatsgevonden, welke op 27 september 2007 door de raad is vastgesteld. Nieuwbouw van woningen is daarbij verdeeld over de dorpen St.-Annaparochie, Minnertsga, St.-Jacobiparochie, Vrouwenparochie, Nij Altoenae en Oudebildtzijl. Er is geen nieuwbouw gepland in het buurtschappen Nieuwebildtzijl en Westhoek en de lintbebouwing in het buitengebied.

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 2012 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".

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de omzetting van een onderwijsfunctie naar een woonfunctie. Er is derhalve geen sprake van nieuwbouw. Daarmee past de extra woning binnen het kader van het gemeentelijke woonbeleid.

3. 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.

3. 1. Milieuaspecten

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

3.1.1. 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.

In de onderhavige situatie is sprake van een omzetting van een maatschappelijke functie naar een woning, zijnde een milieugevoelige functie. In en om de directe nabijheid van het perceel zijn echter geen (agrarische) bedrijven of andere functies aanwezig die in hun functioneren worden belemmerd door de komst van een woning.

3.1.2. Geluid

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

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

Er wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemming geïntroduceerd. Een school is namelijk een geluidgevoelige functie evenals een woning. Er is dus sprake van een bestaande situatie. Daarnaast is de voorgevel van de woning vastgelegd door middel van het bouwvlak, waardoor de geluidgevoelige functie zich niet kan uitbreiden richting de bron.

3.1.3. Bodem

De algemeen aanwezige bodemkwaliteit is voor iedere gebied vastgelegd op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente het Bildt. Het perceel valt daarin onder de klasse wonen. De boven- als ondergrond is schoon. De bodemkwaliteit is daarmee in principe geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3. 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.

Het voorliggende plan beoogt uitsluitend een gebruiksverandering, waardoor een watertoets achterwege kan blijven. Het ontwerpbestemmingsplan wordt overigens wel ter kennisgeving aangeboden aan het waterschap.

3. 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.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een functieverandering van het perceel en de bijbehorende bebouwing. Deze functieverandering heeft geen significante effecten op de flora en fauna.

3. 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. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet voornamelijk in een functiewijziging naar wonen, waardoor archeologische waarden niet in het geding zijn.

Eventueel op te richten erfbebouwing op het achtererf, hetgeen binnen een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt, zal eveneens niet leiden tot een zodanige beroering van de grond dat archeologische waarden zouden kunnen worden geschaad.

Overigens blijkt uit de FAMKE, de *Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra* die door de provincie Fryslân is opgesteld dat het plangebied een dusdanig lage verwachtingswaarde voor archeologische vondsten heeft, dat een archeologisch onderzoek zonder meer niet nodig is.

3. 5. Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 moet ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. De beoogde functiewijziging die met het onderhavige bestemmingsplan wordt voorgestaan, heeft geen invloed op cultuurhistorische aspecten.

3. 6. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, onderdeel van de Wet milieubeheer, is sinds november 2007 het toetsingskader met betrekking tot de luchtkwaliteit. Omdat er sprake is van een milieugevoelige functie (wonen) dient hiermee rekening te worden gehouden.

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.

3. 7. 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 zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

De risicokaart van Fryslân (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 degelijk inrichtingen, routes en leidingen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

3. 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.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt een woonfunctie te geven aan het bestaande voormalige schoolgebouw aan de Oudebildtdijk 1093 in Westhoek. De bedoeling is dat het schoolgebouw blijft behouden en de woning in het gebouw gerealiseerd wordt. Omdat er sprake zal zijn van een woonfunctie, wordt eveneens de mogelijkheid geboden voor erfbouw.

In verband met het behoud van het ruimtelijk beeld langs de dijk is het wenselijk dat de erfbouw aan de achterzijde van de woning (hoofdgebouw) plaatsvindt. De situering moet in ieder geval 3 meter achter de voor-gevel van het hoofdgebouw plaatsvinden. De voorkant van het terrein dient in principe als tuin te worden ingericht, erfbouw is hier niet toegestaan.

Verder wordt, in de lijn van het integrale voorontwerpbestemmingsplan voor de Bildtdijken, de mogelijkheid geboden voor kleinschalige bedrijfsfuncties in combinatie met wonen (beroepen en bedrijven aan huis, kleinschalige detailhandel, culturele voorzieningen, ambachtelijke bedrijven, zorgvoorzieningen (mantelzorg, beperkte kinderopvang) en logiesverstrekking (bed and breakfast)).

Gezien de markante vorm en de beeldbepalende uitstraling van het gebouw wordt er aan gehecht dat een aantal karakteristieke eigenschappen van het pand in stand gehouden worden. Om dit doel te bereiken heeft het college een aantal randvoorwaarden vastgesteld, waaraan voldaan moet worden bij de verkoop van het gebouw. Deze randvoorwaarden zijn:

1. borging van de karakteristieken van het pand;
2. borging van beschikbaarheid om niet van het schoolplein voor 4 streekactiviteiten per jaar;
3. recht op 1ste koop door de gemeente bij verkoop door de toekomstige eigenaar tegen een marktconforme waarde.

Eén en ander is privaatrechterlijk geregeld in het verkoopcontract. Voor het gebruik van het voormalige schoolplein ten behoeve van streekactiviteiten zal een vergunning op grond van de APV worden aangevraagd. Gelet op het incidentele karakter hiervan, is een regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

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.

Dit hoofdstuk geeft een korte toelichting op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Tuin

Teneinde de voorzijde van het perceel onbebouwd te laten, is de bestemming Tuin gelegd tot aan de voorgevel van het voormalige schoolgebouw.

Wonen

Het oorspronkelijke schoolgebouw met de daarachter gelegen gronden zijn bestemd voor 'Wonen'. De bouwregels zijn afgestemd op de bestaande situatie. Buiten het aangegeven bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De regeling is overeenkomstig de regeling van het integrale bestemmingsplan voor de Bildtdijken dat momenteel in procedure is.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft de in de Wro vastgelegde bestemmingsplan-procedure doorlopen. Tijdens de ter visie legging van het plan kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Inspraak en overleg over dit plan is niet gevoerd. Het onderhavige plangebied is namelijk ook meegenomen in het integrale bestemmingsplan voor de Bildtdijken, waarover inspraak en overleg wordt gevoerd.

6. 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 uitsluitend ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau (extra erfbebouwing). Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het perceel dat nu een schoolbestemming heeft is in gemeentelijk eigendom en zal worden verkocht als woning. Om de verkoop te kunnen bevorderen, dient het onderhavige bestemmingsplan te worden vastgesteld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

===