

**BESTEMMINGSPLAN OUDEBILDTZIJL -  
NIEUWEBILDTDIJK 94 (HERBOUW  
WOONBOERDERIJ)**

**VASTGESTELD D.D. 26-05-16**



**Bestemmingsplan Oudebildtzijl - Nieuwebildtijk  
94 (herbouw woonboerderij)**

**Code 14-05-04 / 26-05-16**



**GEMEENTE HET BILDT 140504 / 26-05-16  
BESTEMMINGSPLAN OUDEBILDTZIJL -  
NIEUWEBILDTDIJK 94 (HERBOUW WOONBOERDERIJ)**

---

**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. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE</b>	<b>4</b>
2. 1. Huidige situatie plangebied	4
2. 2. Gewenste situatie	4
2. 3. Motivering	6
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Milieuaspecten	9
4. 2. Water	10
4. 3. Ecologie	11
4. 4. Archeologie	13
4. 5. Cultuurhistorie	14
4. 6. Luchtkwaliteit	14
4. 7. Externe veiligheid	14
4. 8. Nutsvoorzieningen	15
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>16</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>18</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Grondexploitatie	18
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	19
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1 Ecologisch onderzoek	
Bijlage 2 Overlegreacties	



## 1. INLEIDING

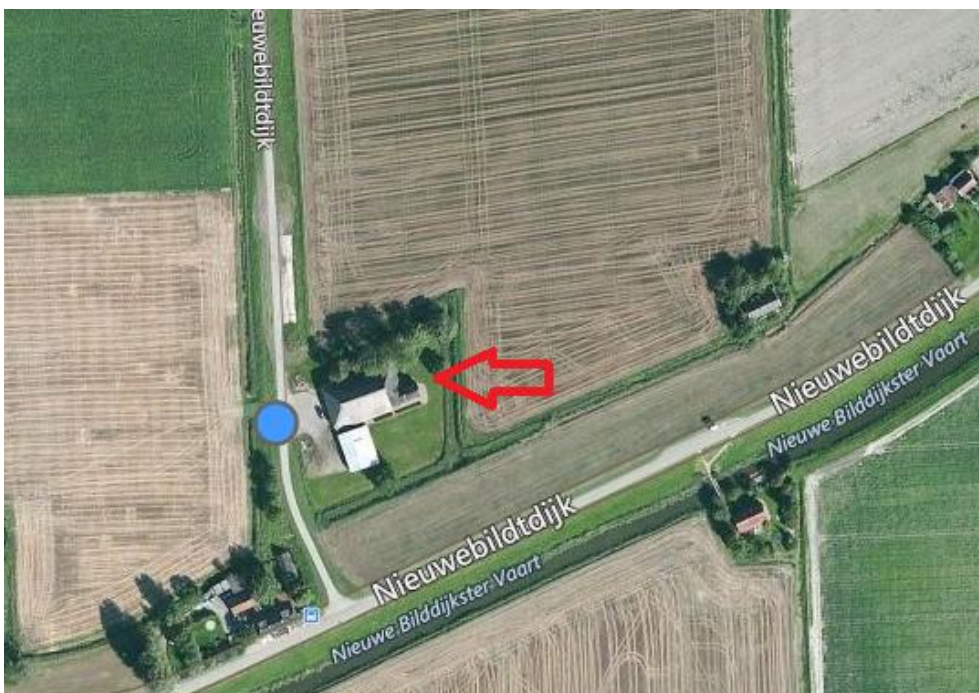
### 1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente het Bildt is een aanvraag ontvangen om het boerderijpand aan de Nieuwebildtdijk 94 te Oudebildtzijl te herbouwen als woonboerderij. Het perceel wordt niet meer voor agrarische bedrijfsdoeleinden gebruikt, maar is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied wel als 'Agrarisch' bestemd. De aanvraag om uitsluitend te wonen op het betreffende perceel is daardoor in strijd met de regeling in het bestemmingsplan.

De gemeente is voornemens mee te werken aan het plan. Teneinde de woonbestemming mogelijk te kunnen maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

### 1. 2. Doel

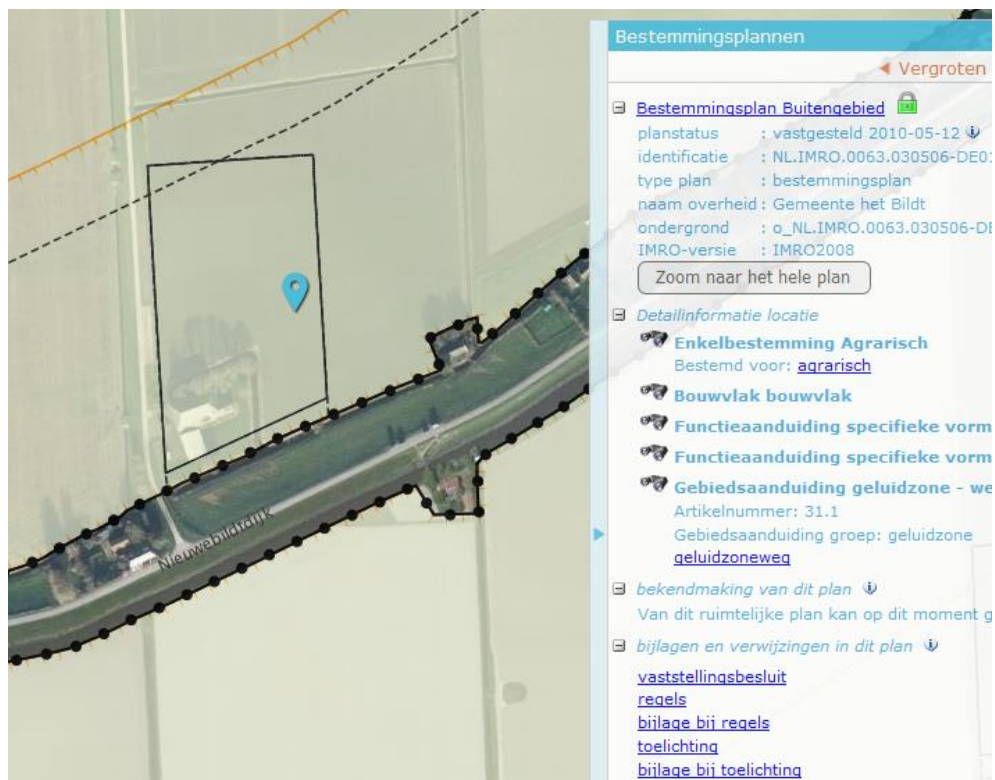
Het doel van het bestemmingsplan is het vastleggen van een woonbestemming op het perceel Nieuwebildtdijk 94 te Oudebildtzijl, teneinde de nieuwe woonboerderij mogelijk te kunnen maken. Het is de bedoeling dat het voormalige agrarische bouwperceel wordt opgesplitst in een woonbestemming en een agrarische bestemming. Het woonperceel krijgt een woonbestemming. De delen van het bouwperceel die niet meer worden gebruikt voor agrarische bedrijfsdoeleinden en ook niet tot de tuin of het erf behoren van de nieuwe boerderij, krijgen aan (onbebouwde) agrarische bestemming. De ligging van het plangebied is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Bing Maps)

### 1. 3. Geldende regeling

Het perceel Nieuwebildtdijk 94 te Oudebildtzijl is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (2010) bestemd als 'Agrarisch'. Het betreft hier een perceel waarop vervallen opstallen staan die worden afgebroken en in de plaats daarvan wordt vervangen door een woonboerderij. Er is geen sprake meer van agrarische bedrijfsdoeleinden. Binnen deze bestemming is het uitsluitend wonen niet mogelijk.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Buitengebied  
(bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het bestemmingsplan kent evenwel een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming, maar die kan alleen worden toegepast als de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt gebruikt voor de woonfunctie. Dat is hier niet het geval. Om die reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

### 1. 4. Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de huidige situatie, het nieuwe project en de ruimtelijk-functionele beoordeling van het project;



- in hoofdstuk 3 wordt het voor dit bestemmingsplan relevante beleidskader beschreven;
- hoofdstuk 4 beschrijft de relevante omgevingsaspecten waarmee bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische systeem;
- in hoofdstuk 6 volgt een verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2. 1. Huidige situatie plangebied

Op het perceel aan de Nieuwebildtdijk 94 te Oudebildzijl is thans een boerderijpand aanwezig met een stal ten zuiden daarvan. De boerderij heeft een oppervlakte van circa 560 m<sup>2</sup> en de naastgelegen stal heeft een oppervlakte van circa 160 m<sup>2</sup>. Het gaat om een kop-hals-romp boerderij die niet meer in de oorspronkelijke karakteristieke staat is, maar rond 1970 is verbouwd. De boerderij heeft geen karakteristieke waarde.

De gronden en gebouwen worden niet meer gebruikt voor agrarische bedrijfsdoeleinden, maar er wordt uitsluitend gewoond in de voormalige agrarische bedrijfswoning in de kop van de oude boerderij.

In figuur 3 is het aanzicht vanaf de Nieuwebildtdijk op het perceel opgenomen, waarbij ook de contouren van het gebruikte bouwperceel in de vorm van een sloot / greppel en erfbeplanting goed zichtbaar is.



*Figuur 3. Aanzicht perceel vanaf de Nieuwebildtdijk*

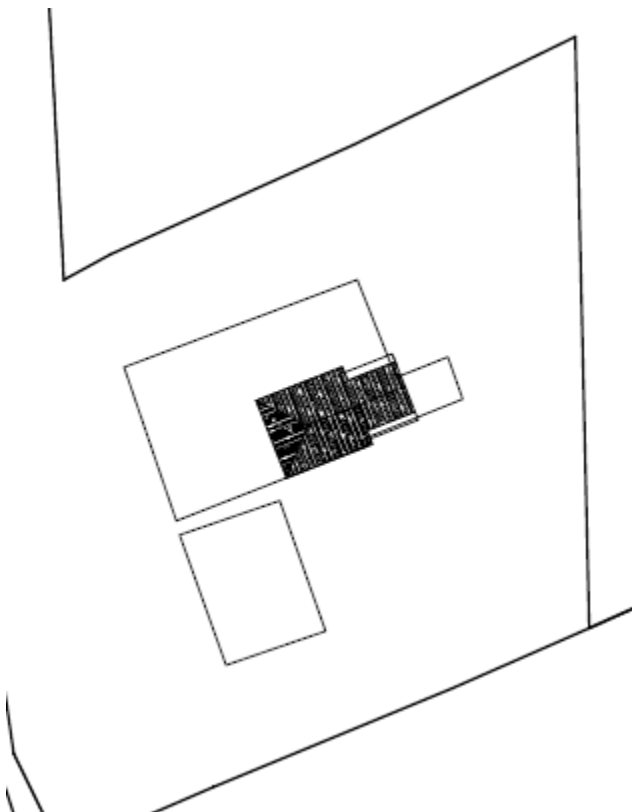
### 2. 2. Gewenste situatie

Het is de bedoeling dat de gehele boerderij wordt gesloopt en in plaats daarvan een nieuwe woonboerderij op dezelfde plek te bouwen. Deze wordt op kleine schaal uitgevoerd als een 'ingekorte' kop-romp boerderij, waarbij de halve romp tegen het voorhuis is aangebouwd. De oppervlakte van de nieuwe woonboerderij is circa 140 m<sup>2</sup>. De boerderij wordt volledig ingericht ten behoeve van het wonen. Om die reden blijft de naastgelegen stal gehandhaafd, welke zal worden gebruikt als opslag / berging bij de woning en eventueel voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

In figuur 4 zijn de aanzichten van de nieuwe woonboerderij in beeld gebracht. Figuur 5 laat de oude en de nieuwe situatie vanuit het plattegrondperspectief zien.



*Figuur 4. Gevelaanzichten woonboerderij (bron: Brouwer Bouw, St.-Annaparochie)*



*Figuur 5. Nieuwe situatie plattegrond (bron: Brouwer Bouw, St.-Annaparochie)*

## 2. 3. Motivering

De huidige boerderij is in het verleden een aantal keren verbouwd en heeft geen karakteristieke waarde in die zin dat er sprake is van een originele kop-hals-romp boerderij. Het pand moet worden opgeknapt, maar het restaureren is, gelet op het feit dat er geen sprake (meer) is van een originele kop-hals-romp boerderij, niet voor de hand liggend. Omdat de gebouwen niet meer worden gebruikt voor agrarische doeleinden is een schuur van de omvang van de romp ook niet meer noodzakelijk.

Om die reden wordt het hele gebouw vervangen en herbouwd in de stijl van een boerderijpand. De woonboerderij is aanmerkelijk kleiner dan de oorspronkelijke boerderij (zie figuur 5), maar past daarmee juist binnen het gemeentelijk beleid voor wonen in het buitengebied, waarbij wordt uitgegaan van woning van ongeveer 150 m<sup>2</sup> in één bouwlaag met kap.

De naastgelegen stal blijft gehandhaafd en zal in principe als bijgebouw fungeren bij de woonboerderij (berging / opslag), maar kan ook worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Deze stal is qua oppervlakte ten opzichte van de toegestane erfbouwing bij een woning verwaarloosbaar groter: het beleid is dat op grote percelen maximaal 150 m<sup>2</sup> aan erfbouwing mag plaatsvinden, het gaat hier om een stal van 160 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de nieuwe woonboerderij is de stal qua bouwmassa ( goothoogte en dakhelling) en situering achter de woning ondergeschikt aan het hoofdbouw.

Ruimtelijk gezien er is sprake van een kwalitatieve opwaardering van de gebouwen, waarbij er bovendien sprake is van een substantiële afname van het oppervlakte aan gebouwen (ruim 400 m<sup>2</sup>). Dit sluit aan bij het beleid van het buitengebied, waarbij voormalige agrarische opstallen daar waar het kan, moeten worden afgebroken of vervangen door gebouwen van kleinere omvang, zeker als er alleen nog wordt gewoond.

Voor wat betreft het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de bestaande loods, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een doelmatig hergebruik van bestaande agrarische opstallen. Zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid maken dit mogelijk. In de navolgende hoofdstukken wordt hier verder op ingegaan.

### **3. BELEIDSKADER**

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

#### **3. 1. Rijksbeleid**

Het betreft hier het herbouwen van een voormalig boerderijpand tot woonboerderij. Er zijn geen rijksbelangen in het geding.

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

##### Hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB)

De provincie zet met een passend hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en omgeving en het behoud van de sociaal - economische vitaliteit van het platteland. De beoordeling van de verschillende hergebruikvormen is primair een gemeentelijke taak. Wel gelden een aantal criteria voor functies, bebouwing en sloop.

Als geschikte, vervangende functie zijn onder andere een woonfunctie, functies in de sfeer van natuur- en landschapsbeheer, educatieve functies, 'lichte' horeca (zoals een theeschenkerij, restaurant en/of logies), zorg- en ontspanningsfuncties te noemen. Bedrijfsfuncties en vormen van dienstverlening zijn als vervangende functies eveneens geschikt als het gaat om activiteiten die zowel functioneel als qua ruimtelijke uitstraling passen bij het karakter van het omliggende landelijke gebied. Hierbij ligt de nadruk op activiteiten met een ambachtelijk of dienstverlenend karakter. Buitenopslag van goederen, materialen en voertuigen wordt als ongewenst ervaren. Bovendien moet sprake zijn van milieuvriendelijke bedrijven, die geen grote verkeersstromen met zich meebrengen. Met name bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 komen voor een mogelijke vestiging in een vrijkomend agrarisch gebouw in aanmerking. De gebruiksmogelijkheden voor de bestaande schuur zijn hierop afgestemd (zie voor uitleg paragraaf 4.1.1).

##### Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 is de provinciale Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden.

De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het ruimtelijk beleid is beschreven in de op 26 maart 2014 vastgestelde thematische Structuurvisie "Grutsk op 'e Romte. Deze structuurvisie geeft een beschrijving van de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap van Fryslân. Daarnaast wordt richting gegeven aan de toekomst: de provincie geeft aan wat zij met de kernkwaliteiten wil doen.

In de verordening is de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt in het bestemmingsplan als buitengebied aangemerkt.

Voor de omzetting van een agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming als gevolg van bedrijfsbeëindiging worden geen directe eisen gesteld.

Bovendien worden geen woningen toegevoegd in het buitengebied en vindt geen extra versterking plaats, maar slechts vervanging van een pand, waarbij de oppervlakte wordt gereduceerd met ruim 400 m<sup>2</sup>. Er is geen sprake van strijd met het provinciale beleid.

#### Landschappelijke inpassing

Voor wat betreft het aspect landschappelijke inpassing, er is uitsluitend sprake van de herbouw van een woonboerderij met een aanmerkelijk geringere oppervlakte dan de bestaande boerderij. De woonboerderij wordt op dezelfde plek op het perceel terug gebouwd (zie paragraaf 2.2). Van een uitbreiding of aanpassing van het perceel is geen sprake. Zo blijft de bestaande erfbepanting, zoals dat in de figuren 1 en 3 is geïllustreerd, in stand. Vanaf de Nieuwebildtdijk is er zicht op de boerderij, waarbij de (te handhaven) stal door een aantal bomen aan het zicht wordt onttrokken. Vanaf de landschapszijde (noord) is het perceel afgeschermd met een bomenrij, zoals dat kenmerkend is in het gebied langs de Bildtdijken.

Deze bestaande erfbepanting voorziet, in relatie tot het bouwplan, in een goede landschappelijke inpassing.

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

Op 12 mei 2010 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om (bij bedrijfsbeëindiging) de agrarische bestemming om te zetten naar een woon- of een bedrijfsbestemming. Hieruit kan worden afgeleid dat het gemeentelijk beleid inspeelt op vrijkomende agrarische bedrijven en de kans dat deze percelen alleen nog worden gebruikt voor het wonen al dan niet in combinatie met lichte vormen van bedrijvigheid. Dat in dit geval geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid heeft te maken met de voorwaarde dat omzetting naar de bestemming 'Wonen' alleen mogelijk is als de oorspronkelijke bedrijfswoning wordt gebruikt voor de woonfunctie. Dat is hier niet het geval. Dat doet niets af aan het gemeentelijk beleid, zij het dat in dit geval een andere procedure noodzakelijk is. De nieuwe woonboerderij past qua bouwmassa bovendien binnen de maatvoeringen die voor woningen in het buitengebied gelden.

## 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

#### 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" (Bedrijvenlijst) gehanteerd. De in die publicatie gehanteerde zoneafstanden geven een richtlijn voor eventueel nader te onderzoek 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 agrarische bedrijfsfunctie naar primair een woonfunctie, zijnde een milieugevoelige functie. Indien omzetting naar een woonfunctie plaatsvindt, kan dit consequenties hebben voor andere functies in de omgeving. Hiervan is echter geen sprake. Het perceel is uitsluitend omgeven door woningen langs de Nieuwebildtdijk. De dichtstbijzijnde milieubelastende functies, zijnde een agrarisch bedrijf aan de zuidkant van de Nieuwebildtdijk, ligt op meer dan 250 meter van het onderhavige perceel. Dit agrarisch bedrijf wordt niet belemmerd door de 'nieuwe' woonbestemming.

Omdat ook sprake mag zijn van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de bestaande schuur, dient ook rekening te worden gehouden met de milieuhinder die hier vanuit gaat.

Uitgangspunt is dat alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de Bedrijvenlijst zijn toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een normafstand van ten minste 30 meter tot woningen. De dichtstbijzijnde woning aan de Nieuwebildtdijk ligt op ruim 50 meter afstand van de betreffende schuur waar de bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Aan de richtafstanden wordt dus ruimschoots voldaan. Dit met inachtneming van het gegeven dat er planologisch gezien een agrarisch bedrijf verdwijnt dat in de regel een zwaardere milieubelasting heeft dan een bedrijf uit maximaal categorie 3.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat de woonbestemming, eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de bestaande schuur, geen milieuhygiënische belemmering vormt voor de (agrarische) bedrijven en woningen in de omgeving.

#### 4.1.2. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Akoestisch onderzoek is in deze situatie niet nodig, omdat er geen sprake is van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Er is in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemming gepland, maar er wordt een woning vervangen op dezelfde plek. Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

#### 4.1.3. 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 bodemkwaliteit is daarmee in principe geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Dit zal het verplichte bodemonderzoek dat wordt uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten uitwijzen.

### **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.

Het voorliggende plan voorziet in de herbouw van een boerderij, waarbij de (verharde) oppervlakte wordt gereduceerd met ruim 400 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt een groot deel van het oorspronkelijke agrarische bouwperceel dat in principe in zijn geheel verhard mag worden, 'afgewaarderd' naar weiland (ruim 1,5 hectare). Er vindt dus een afname van het verharde oppervlakte plaats. Het plan heeft dus geen (negatieve) invloed op het watersysteem. In de verplicht uit te voeren watertoets is dit bevestigd in die zin dat daaruit is gebleken dat de 'korte procedure'



van toepassing is. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn de volgende:

#### Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

#### Regenwater niet op het riool lozen

Het waterschap adviseert om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt. Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding. Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van het water.

Ook wordt geadviseerd geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

#### Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Het waterschap adviseert om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

#### Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn:

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronningen);
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater;
- het toepassen van grond in een watergang;
- het graven of dempen van sloten;
- de aanleg van dammen of duikers.

### **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

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is met name de op 1 oktober 2005 in werking getreden *Natuurbeschermingswet* van belang. In deze wet is de bescher-

ming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de *Natuurbeschermingswet* gebieden van nationaal belang worden aangewezen: Beschermde Natuurmonumenten.

Ten aanzien van activiteiten in de omgeving van deze gebieden, dient te worden beoordeeld of deze activiteiten "significant negatieve effecten" kunnen veroorzaken. Indien een kans op effecten niet kan worden uitgesloten, dient een vergunning op grond van de *Natuurbeschermingswet* te worden aangevraagd. Aan de vergunning kunnen voorschriften worden verbonden.

#### *Natura 2000-gebied*

Ten noorden van plangebied ligt op 1 kilometer afstand het Werelderfgoed en Natura 2000-gebied Waddenzee (272.449 ha).

#### *EHS*

Naast gebieden die zijn aangewezen op grond van de *Natuurbeschermingswet* dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Naast het feit dat ook de Waddenzee EHS gebied is, bevinden zich rondom het plangebied geen EHS-gebieden.

Gezien de aard van het plan (herbouw) in relatie tot de afstand tot het Natura 2000-gebied en EHS-gebied Waddenzee, veroorzaakt het beoogde project Campus geen effecten op de aangewezen natuurwaarden binnen het Natura 2000 gebied en de EHS (in het plangebied bevinden zich geen activiteiten, zoals recreatievaart of stikstofdepositie, met een uitstralend effect op deze natuurgebieden).

#### Soortenbescherming

De *Flora- en faunawet* is in werking getreden op 1 april 2002. Op grond van de wet geldt een algemeen verbod voor het verwijderen of beschadigen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het *Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten*. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

- tabel 1 betreft de zogenaamde algemene soorten waarbij ten aanzien van de meeste activiteiten een vrijstelling geldt;
- In tabel 2 worden de overige soorten opgesomd waarvoor vrijstelling kan worden gegeven mits activiteiten worden uitgevoerd volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. In deze tabel vallen tevens alle vogelsoorten;
- tabel 3 is van toepassing op de zwaar beschermde soorten. Het betreft soorten die zijn aangewezen op basis van bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en overige zwaar beschermde soorten. Voor deze moet ontheffing worden aangevraagd. Een aanvraag dient te voldoen aan de zogenaamde 'uitgebreide

toets'. Daarbij wordt gekeken of er sprake is van een bij de wet genoemd belang, of er alternatieven zijn en of het project geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding.

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Omdat er sprake is van sloop van een gebouw waar mogelijk beschermde soorten voorkomen, dient te worden aangetoond of voldaan wordt aan de Flora- en faunawet. Hiertoe is een ecologische quickscan worden uitgevoerd (Ecologische quickscan Sloop boerderijpand Nieuwebilddijk 94 te Oudebildtzijl, bureau Faunax, 13 januari 2016). Naar aanleiding van deze quickscan wordt aanbevolen de volgende vervolgstappen te ondernemen:

1. Uilen en torenvalk: Interne inspectie.
2. Overige broedvogels: Werken buiten het broedseizoen (ongeveer half maart - half juli), anders inschakelen ecologische begeleiding.
3. Vleermuizen: Uitvoeren van aanvullend onderzoek naar zomer- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen (periode 15 aug-1 oktober).
4. Licht beschermde soorten: Het naleven van de zorgplicht.

Met de betreffende aanbevelingen zal rekening worden gehouden, voorafgaand aan de vergunningverlening. De ecologische quickscan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

#### **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. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de herbouw van een boerderijpand op de bestaande plek, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande funderingen. Hierdoor zijn mogelijke archeologische waarden niet in het geding.

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.

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

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. De beoogde functie-wijziging die met het onderhavige bestemmingsplan wordt voorgestaan, heeft geen invloed op cultuurhistorische aspecten.

Het perceel maakt deel uit van het beschermd gezicht 'Beschermd dorpsgezicht Oude en Nieuwe Bildtdijken', zoals door het rijk aangewezen bij besluit van 22 januari 2015.

Door het vervangen van een oude boerderijpand voor een bij de kernkwaliteiten van het landschap passende woning, worden de cultuurhistorische waarden van het bebouwingspatroon op de beide dijken niet onevenredig aangetast.

#### **4. 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 betekenen-de mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

#### **4. 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](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. 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.

Het perceel maakt deel uit van het beschermde gezicht 'Beschermd dorpsgezicht Oude en Nieuwe Bildtdijken'. Voor een dergelijke aanwijzing is het in principe verplicht om ingevolge de Monumentenwet 1988 een regeling in het bestemmingsplan op te nemen. In het aanwijzingsbesluit is echter bepaald dat de geldende bestemmingsplannen aan het beschermingvereiste voldoen. Omdat in dit bestemmingsplan de regelingen, zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied, worden overgenomen (zie hierna), is een extra (beschermende) regeling voor dit plan niet nodig.

### Agrarisch

Het deel van het oorspronkelijke agrarische bouwblok dat niet tot het woonperceel behoort, is bestemd als 'Agrarisch' (onbebouwd). Binnen deze bestemming is het streven gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijk en cultuurhistorische waarden van het open landschap. Dit sluit aan op het uitgangspunt het karakteristiek landschap van het Bildt, dat bovendien is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, te willen behouden. Daartoe zijn bijvoorbeeld functies als houtteelt, bosbouw en de teelt van overige opgaande teelten niet toegestaan. Ook mogen er geen mestsilos, mestplaten en mestbassins worden gerealiseerd.

Ter bescherming van in het Bildt voorkomende landschappelijke waarden is een aantal werkzaamheden en activiteiten gekoppeld aan een aanlegvergunning. Het gaat onder andere om het behoud van de kenmerkende verkaveling in het gebied.

### Wonen

Het woonperceel met de nieuwe woonboerderij (hoofdgebouw) en de bestaande stal (bijgebouw) krijgt de bestemming 'Wonen', waarbij de regeling is afgestemd op de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Dit houdt in dat de woonboerderij is voorzien van een bouwvlak dat is vastgelegd op de gewenste omvang van het gebouw met via een afwijkingsprocedure een uitbreidingsmogelijkheid van de oppervlakte met maximaal 20%.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ingevolge het geldende bestemmingsplan in principe maximaal 60 m<sup>2</sup> en via afwijking maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen. Omdat deze oppervlakte niet toereikend is om de bestaande stal te kunnen 'legaliseren', voorziet het bestemmingsplan in een regeling waarbij de oppervlakte is afgestemd op de huidige situatie (maximaal 160 m<sup>2</sup>). Deze schuur mag, conform het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven, desgewenst worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de zin dat bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de Bedrijfslijst zijn toegestaan (zie paragraaf 4.1.1).

De beperking dat alleen de schuur hiervoor mag worden gebruikt is geregeld via een specifieke aanduiding op de verbeelding.

Naast deze vorm van bedrijvigheid zijn, ondergeschikt aan de woonfunctie, eveneens aan-huis-verbonden-beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven mogelijk. Deze activiteiten zijn wel gekoppeld aan een aantal criteria. Een van de kwantitatieve criteria is de oppervlakte ten behoeve van de activiteit niet meer mag bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van het woonhuis, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

Verder wordt via een afwijkingsprocedure onder voorwaarden logiesverstrekking mogelijk gemaakt conform de huidige regeling die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen.

## **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**

#### **Voorontwerpbestemmingsplan**

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorgelegd aan de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. De provincie heeft bij brief van 13 januari 2013 (zie bijlage 2) aangegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt. Het waterschap heeft niet gereageerd. Aangenomen is dat zij akkoord zijn met het plan.

#### **Ontwerpbestemmingsplan**

Het bestemmingsplan zal de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens de ter visie legging van ontwerpbestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze tegen het plan in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

#### **Vastgesteld bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 26 mei 2016.

### **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.

De bouw van een woning die niet groter is dan 150 m<sup>2</sup> is geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.



### **6. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de initiatiefnemer.

===