

# **BESTEMMINGSPLAN OUDEBILDTZIJD - DS. SCHUILINGSTRAAT 17**

**VASTGESTELD D.D. 2 JULI 2015**



**Bestemmingsplan Oudebildtzijl -  
Ds. Schuilingsstraat 17**

**Code 14-05-04 / 02-07-15**



**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. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	3
<b>3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>5</b>
3. 1. Milieuaspecten	5
3. 2. Water	7
3. 3. Ecologie	7
3. 4. Archeologie	7
3. 5. Cultuurhistorie	8
3. 6. Luchtkwaliteit	8
3. 7. Externe veiligheid	8
3. 8. Nutsvoorzieningen	9
<b>4. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>10</b>
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>11</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>12</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. 2. Grondexploitatie	12
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	12
<b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>13</b>
7. 1. Inspraak	13
7. 2. Overleg	13
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1 Overlegreacties	



## **1. INLEIDING**

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

Het huidige gebruik van het schoolgebouw van de openbare basisschool 'De Oprel' aan de Ds. Schuilingstraat 17 te Oudebildtzijl wordt aan het einde van 2014 beëindigd.

Met ingang van het schooljaar 2014-2015 is er sprake van een samenwerkings-school in Oudebildtzijl. Deze wordt gevestigd op de locatie van CBS De Korenaar aan de Monnikebildtdijk 16 die daarvoor wordt verbouwd.

Dit betekent dat basisschool 'De Oprel' volgens planning in ieder geval nog tot eind 2014 in gebruik zal blijven. Daarna is het de bedoeling dat het pand verkocht zal gaan worden, waarbij het de bedoeling is dat het bestaande pand een andere kan krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan een woonfunctie (al dan niet in combinatie met zorg), maar ook een andere maatschappelijke functie, een logiesverstrekkende functie (bed & brochje), kleinschalige detailhandel, een culturele functie of een lichte bedrijfs- of dienstverlenende functie.

Met uitzondering van een alternatieve maatschappelijke functie, zijn voornoemde gebruiksmogelijkheden in strijd met de geldende bestemming 'Maatschappelijk', van het bestemmingsplan Oudebildtzijl, zoals vastgesteld op 26 maart 2009.

Teneinde de verkoop van het pand dat in gemeentelijk eigendom is, te kunnen bevorderen is de gemeente voornemens de gebruiksmogelijkheden te verruimen. Om dit mogelijk te 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 gemengde bestemming op het pand en het bijbehorende perceel, teneinde de verkoop te kunnen bevorderen. Er is voornamelijk belangstelling naar het in gebruik nemen van het pand voor wonen, eventueel in combinatie met andere functies. Het pand leent zich hier uitstekend voor, ook meerdere woningen kunnen in het pand gevestigd worden.

Daarnaast zijn het pand en de bijbehorende gronden ook geschikt voor andere functies, ook als er niet bij gewoond wordt. Gedacht kan worden aan kantoorruimte, een kleinschalige winkel, culturele doeleinden (atelier of workshopruimte) of een lichte bedrijfsfunctie.

Gelet op de omvang van het gebouw ligt het opnieuw in gebruik nemen van het gebouw als school niet meer voor de hand. Het omzetten naar een bestemming met ruimere gebruiksmogelijkheden, waaronder wonen, is om die reden het meest voor de hand liggend.

Om de verkoop van het perceel aan de Ds. Schuilingstraat te Oudebildtzijl voor alternatieve gebruiksmogelijkheden in gang te kunnen zetten is zo spoedig mogelijk planologische zekerheid nodig in de vorm van een vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in deze mogelijkheden.

### **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;
6. in hoofdstuk 6 is de inspraak- en de overlegprocedure verantwoord.



## **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 ruimere gebruiksbestemming. Er zijn geen rijksbelangen in het geding.

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

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 Structuurvisie "Grutsk op 'e Romte". Deze structuurvisie vervangt het voorheen geldende Streekplan. De 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 stedelijk gebied aangemerkt. Binnen het stedelijk gebied is een functionele omzetting, waarbij uitsluitend op perceelsniveau ontwikkelingen worden geboden, mogelijk. Hierdoor is geen sprake van strijd met het provinciale beleid.

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

#### **2.3.1. Structuurvisie Wonen**

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

De gemeente heeft momenteel de Structuurvisie Wonen in procedure die naar verwachting nog in 2014 wordt vastgesteld. In deze structuurvisie zijn onder meer de afspraken vastgelegd die op 22 juni 2009 tussen de provincie en de gemeenten in de regio Noordwest zijn gemaakt in de Regionale Woningbouwafspraken voor de periode 2008-2016. Eén van de afspraken is dat de bouw binnen bestaand gebied "plafondloos" kan plaatsvinden.

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

### 2.3.2. Bestemmingsplan Oudebildtzijl

Op 26 maart 2009 is het bestemmingsplan 'Oudebildtzijl' vastgesteld. Langs de Ds. Schuilingstraat is de woonfunctie overheersend, incidenteel afgewisseld met andere functies, zoals bedrijfjes en de school die een andere functie gaat krijgen. Vanwege die afwisseling in combinatie met de ligging van de Ds. Schuilingstraat in het verlengde van de Oudebildtdijk en de Monnikebildtdijk, is in het bestemmingsplan gekozen voor een ruime woonbestemming. Via een afwijkingsprocedure (voorheen ontheffing) mag in dit gebied de woonfunctie gecombineerd worden met andere functies, zoals een kleinschalige winkelfunctie, een culturele functie of een (ambachtelijke) bedrijfsfunctie. Het toekennen van een ruimere bestemming voor het voormalige schoolgebouw die aansluit op voornoemde functies past dan ook uitstekend binnen het ruimtelijk-functioneel beleid dat in dit bestemmingsplan is ingezet.

### 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.

#### **Omzetten naar woonfunctie**

In de onderhavige situatie is sprake van een omzetting van een maatschappelijke functie naar mogelijk een woonfunctie, zijnde een milieugevoelige functie. Indien omzetting naar een woonfunctie plaatsvindt, kan worden gesteld dat dit geen consequenties heeft voor andere functies in de omgeving. Het perceel is omgeven door woningen. Er zijn geen milieubelastende functies, zoals (agrarische) bedrijven aanwezig in de directe omgeving die zouden kunnen worden belemmerd door de komst van een woonfunctie.

#### **Omzetten naar overige functie**

Indien er een omzetting plaatsvindt naar een milieubelastende functie, zoals een (lichte) bedrijfsfunctie of een dienstverlenende functie, moet worden beoordeeld in hoeverre we woningen in de nabijheid hiervan hinder ondervinden. Ten aanzien hiervan het volgende.

In de eerder aangehaalde VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" zijn de planologische normafstanden opgenomen die in principe moeten worden aangehouden tussen woonbuurten (woningen) en bedrijven. Deze afstanden zijn behalve van de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken, gemengde gebieden of landelijke gebieden. Voor het vaststellen van deze afstanden wordt onder andere gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in een zestal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrij-

vigheid en mogelijke milieuhinder weer. Van de afstanden kan gemotiveerd afgeweken worden.

De mogelijk toekomstige functies dienen ingevolge deze bedrijvenlijst onder de lichte milieucategorieën (1 en 2) te vallen en zijn vergelijkbaar met de afstanden die voor maatschappelijke functies gelden, zoals die nu te plaatse al zijn toegestaan. Bij vestiging van een dergelijke functie dient in principe een minimale afstand van 30 meter tot woningen in acht te worden genomen. Deze normafstand van 30 meter is gebaseerd op de gebiedsindicatie 'rustige woonwijk'. Zoals in paragraaf 2.3.2 al is aangegeven, kenmerkt dit gebied zich als een gebied waar meerdere functies met elkaar verweven zijn. Voor een dergelijk gebied geldt de gebiedstypering 'gemengd gebied'. Binnen een dergelijk gebied mag logischerwijs worden verwacht dat hier meer milieuhinder door bewoners moet worden aanvaard dan in een rustige woonwijk en mag de normafstand met één categorie worden verlaagd. In dit geval betekent dit concreet dat een normafstand van 10 meter van toepassing is (van 30 meter naar 10 meter). De woning aan de Ds. Schuilingstraat 19 staat weliswaar op kortere afstand, maar in vergelijking met de bestaande planologische mogelijkheden die de maatschappelijke bestemming biedt (een school valt onder milieucategorie 2), zal vanuit de milieusituatie geen verslechtering optreden.

### **Conclusie**

Zowel de vestiging van een woonfunctie in combinatie met andere lichte milieubelastende functies, als een uitsluitend de vestiging van een licht milieubelastende functie, doet geen afbreuk aan de milieusituatie in de omgeving. Vanuit het gegeven dat er ter plaatse van het perceel Ds. Schuilingstraat 17 te Oudebildtzijl nu ook sprake is van een bestemming voor een milieubelastende functie ten opzichte van woningen (onderwijs), worden naar de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen milieubelastende functies aanvaardbaar geacht.

### 3.1.2. 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.

In de eerste plaats kan gesteld worden dat de Ds. Schuilingstraat onder het 30 km/uur regiem valt, waardoor geen geluidzone geldt. Akoestisch onderzoek is bovendien niet nodig, omdat er geen sprake is van een nieuwe situatie in de zin van

de Wet geluidhinder. Er wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemming geïntroduceerd. Een school is namelijk een geluidgevoelige functie evenals een woning, mocht het tot omzetting daarvan komen. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan uitsluitend in een gebruiksverandering en wordt de woning in het bestaande gebouw gevestigd. Hierdoor zal de geluidsgevoelige functie (lees woning) zich niet kunnen uitbreiden richting de weg.

Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

### 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. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg (zie paragraaf 7.2) bevestigd dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem. Hiermee is de watertoets doorlopen.

## **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**

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 beschermde dorpsgezicht, zoals het rijk de dorpskern van Oudebildtzijl in 1991, heeft aangewezen.

Door het bieden van alternatieve functies voor het voormalige schoolgebouw, kan het behoud van dit deels karakteristieke schoolpand zelfs gegarandeerd blijven en blijven de cultuurhistorische waarden die onder meer gevormd worden door de bebouwing langs de Ds. Schuilingstraat intact.

### **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 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.

### **3. 7. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarlevende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de *AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

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 dege-  
lijk 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 aantal alternatieve functie te geven aan het bestaande voormalige schoolgebouw aan de Ds. Schuilingstraat in Oudebildtzijl, waaronder een woonfunctie. De bedoeling is dat het schoolgebouw blijft behouden en de nieuwe functies in het gebouw gerealiseerd worden. Omdat de bestaande bebouwing voldoende ruimte biedt voor het wonen en alles wat daarmee samenhangt (o.a. staling en bergruimte), worden extra bouw mogelijkheden in principe uitgesloten.

Naast de woonfunctie, wordt al dan niet in combinatie met het wonen, de mogelijkheid geboden voor lichte bedrijfsfuncties en dienstverlening, kleinschalige detailhandel, sociaal-/culturele voorzieningen, zorgvoorzieningen (ouderenzorg, beperkte kinderopvang) en logiesverstrekking (bed and breakfast).

Het toestaan van deze functies op de betreffende locatie in het verlengde van de Bildtdijken past in de lijn van het op 12 juni 2014 vastgestelde bestemmingsplan Bildtdijken. In dat plan worden, teneinde de levendigheid en leefbaarheid op de Bildtdijken te behouden en daar waar mogelijk te versterken, via een afwijkingbevoegdheid mogelijkheden geboden voor dergelijke functies in combinatie met het wonen. Omdat het onderhavige pand zich naast een eventuele woonfunctie ook voor andere (zelfstandige) functies leent, wordt een verplichte combinatie met het wonen niet als een verplichting beschouwd.

Gezien de markante vorm en de beeldbepalende uitstraling van het gebouw wordt er aan gehecht dat het pand in stand blijft. Omdat het perceel deel uitmaakt van het beschermde dorpsgezicht, wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden die onder meer gevormd worden door de bebouwing langs de Ds. Schuilingstraat.



## 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.

### **Gemengd**

Het oorspronkelijke schoolgebouw met de daarachter gelegen gronden zijn bestemd voor 'Gemengd'. De bouwregels zijn afgestemd op de bestaande situatie. Buiten het aangegeven bouwvlak mag via een afwijkingsprocedure in ondergeschikte mate worden gebouwd. Deze regeling is analoog aan de regeling in de voorheen geldende bestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan Oudebildtzijl.

Voor wat betreft de functiemogelijkheden wordt ruimte geboden aan wonen en/of lichte bedrijfsfuncties en dienstverlening, kleinschalige detailhandel, sociaal-/culturele voorzieningen, zorgvoorzieningen en logiesverstrekking. De redactie van de bestemmingsomschrijving is zodanig geredigeerd dat alle functies afzonderlijk mogelijk zijn en de woonfunctie niet verplicht is.

### **Waarde – Beschermd Dorpsgezicht**

Het perceel maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht van Oudebildtzijl. Op grond van de Monumentenwet is het verplicht een regeling voor een dergelijk gebied te treffen in het bestemmingsplan, met als doel de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden te beschermen. Voor dit specifieke perceel is een alleen een regeling opgenomen voor de relevante waarden. Zo geldt een omgevingsvergunningplicht voor onder meer het aanbrengen en verwijderen van erfafscheidingen, het aanbrengen en verwijderen van bomen en struiken en het ophogen en afgraven van gronden met meer dan 20 cm.

## **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**

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden.

Ook is in deze fase het overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsvinden.

De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 7 verwerkt.

#### **Ontwerpbestemmingsplan**

Het bestemmingsplan heeft de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens de ter visie legging van ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 2 juli 2015 ongewijzigd vastgesteld.

### **6. 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. 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 met als zekerheid dat er geen school meer in komt dus voor een alternatieve functie in aanmerking moet komen. Om de verkoop te kunnen bevorderen, dient het onderhavige bestemmingsplan te worden vastgesteld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

## **7. INSPRAAK EN OVERLEG**

### **7. 1. Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Oudebildtzijl – Ds. Schuilingsstraat 17 heeft ter inzage gelegen van donderdag 9 oktober tot donderdag 6 november 2014 (vier weken). Gedurende deze termijn kon een ieder zijn reactie kenbaar maken op het plan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Tevens is er op woensdagmiddag 15 oktober 2014 een inloopbijeenkomst gehouden waar een ieder informatie over het plan kon inwinnen dan wel een (mondelinge) reactie op het plan kon indienen. Ook hiervan is geen gebruik gemaakt.

### **7. 2. Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Bildtdijken toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân en het Wetterskip Fryslân.

Het waterschap heeft te kennen gegeven dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en om die reden geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De provincie heeft ten aanzien van het plan haar opmerkingen kenbaar gemaakt bij brief van 28 oktober 2014. In het navolgende zijn de opmerkingen van de provincie samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien:

#### **Detailhandel (categorie 2 Interpretatie Verordening / motivering)**

De provincie constateert dat het schoolgebouw niet in het kernwinkelgebied van Oudebildtzijl ligt. Op grond van de Verordening Romte 2014 is buiten het kernwinkelgebied alleen ruimte voor een kleinschalige winkelfunctie. De provincie constateert dat het voorliggende plan meer mogelijkheden biedt en zijn van mening dat de mogelijkheid voor detailhandel moet worden beperkt tot 50 m<sup>2</sup> dan wel productiegebonden detailhandel.

**Reactie:** Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is af te leiden kan het pand multifunctioneel worden gebruikt. Uitgangspunt is een woon- of een licht milieubelastende functie op cultureel, maatschappelijk of dienstverlenend gebied. In principe zou een winkelfunctie ook tot de mogelijkheden behoren, maar we zijn ervan bewust dat deze zich niet over het gehele gebouw zou moeten uitstrekken, hetgeen in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan in theorie wel mogelijk is. Overigens is grootschalige detailhandel en zijn supermarkten wel uitgesloten. De vestiging van een speciaalzaak, detailhandel in hobbyartikelen of iets dergelijks zou ons inziens wel tot de mogelijkheden behoren. Om daar enige mogelijkheden voor te bieden, achten we 50 m<sup>2</sup> wel erg kleinschalig en slechts een theoretische mogelijkheid. Er is weliswaar geen sprake van een kernwinkelgebied, maar in aanvulling op de voor-

zienen in het dorp zou is een winkelfunctie tot 150 m<sup>2</sup> ook nog kleinschalig maar wel een realistische mogelijkheid. Een dergelijke functie kan worden beschouwd als een solitaire kleinschalige winkelvestiging in het dorp het voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 4.2.2 van de Verordening Romte 2014.

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is het plan aangepast in die zin dat de detailhandelsfunctie is beperkt tot 150 m<sup>2</sup>.

**Watertoets (categorie 5 Omgevingstoets)**

De provincie geeft aan dat de watertoets niet zonder meer achterwege kan blijven, zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven.

**Reactie:** In het kader van het vooroverleg is het plan beoordeeld door het Waterskip Fryslân. Het waterschap heeft bevestigd dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem. Daarmee is voldaan aan de watertoets. In paragraaf 3.2 is dit verwerkt.

===