

St.-Annaparochie, 31 januari 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente het Bildt;

Gezien het verzoek d.d. 31 oktober 2016 van de heer J. de Vries, Keunigsstreek 18, 9078WC Oudebildtzijl voor bestemmingswijziging van de voormalige kleuterschool plaatselijk bekend Van Albadaweg 13 te Oudebildtzijl naar een woonbestemming;

overwegende,

dat op het onderwerpelijke perceel van toepassing is het Bestemmingsplan Oudebildtzijl, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 maart 2009;

dat het perceel waarop het verzoek betrekking heeft, is bestemd als ‘Maatschappelijk’ en met het oog op het behoud van de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht Oudebildtzijl tevens bestemd voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’;

dat binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ het wonen niet zonder meer is toegestaan;

dat op grond van artikel 26 lid c van de "Regels Bestemmingsplan Oudebildtzijl" (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 sub a van de Wet ruimtelijke ordening) de mogelijkheid bestaat om de bestemming ‘Maatschappelijk’ te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen - 1’, mits:

1. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige agrarische bedrijven;
2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.
3. de regels van de bestemming ‘Wonen - 1’ (artikel 17) van overeenkomstige toepassing zijn;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

dat er op het perceel en in het bijbehorende voormalige schoolgebouw geen maatschappelijke activiteiten meer plaatsvinden;

dat in de omgeving van het perceel overwegend sprake is van woonpercelen, incidenteel afgewisseld met lokale bedrijven en de woonfunctie daarmee ruimtelijk-functioneel goed past in de omgeving;

dat op een afstand van 6 meter vanaf de noordgevel van het pand een rioolgemaal aanwezig is waar in principe een geurzone van 30 meter rond het gemaal geldt en dat ontwikkelingen binnen deze zone moeten worden getoetst;

dat direct naast de noordgevel van het pand de toegang ligt naar het rietdekkersbedrijf aan de Ds. Marinus Mooijstraat 21 voor welk bedrijf ingevolge de Basiszoneringlijst van de VNG (Bedrijven en milieuzonering, 2009) een minimale afstand van 30 meter, gebaseerd op het aspect geluid, moet worden aangehouden;

dat de feitelijke inrichting van het rietdekkersbedrijf op een afstand van circa 20 meter van het voormalige schoolpand ligt;

dat de milieu-afstandsnormen niet worden gehaald, maar er sprake is van een situatie waarbij een bestaande geur- en geluidgevoelige functie (school) wordt omgezet naar een andere geur- en milieugevoelige functie (woning);

dat er sprake is van een (bestaande) situatie, waarbij binnen de ‘milieuzone’ van 30 meter van de bedrijvigheid ook al andere woningen aanwezig zijn;

dat een bestaande geluidgevoelige functie (school) wordt omgezet in een andere geluidgevoelige functie (woning), waardoor er ingevolge de Wet geluidhinder sprake is van een bestaande situatie en akoestisch onderzoek niet nodig is;

dat het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap en past binnen de bouwregels van de bestemming ‘Wonen -1’;

dat er uitsluitend een gebruiksverandering plaatsvindt en daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie (van de belendende percelen);

dat er uitsluitend sprake is van een gebruiksverandering, waarbij overige omgevingsaspecten als water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit niet relevant zijn;

dat op een deel van het achtererf van het perceel tevens een rioolpersleiding aanwezig is, welke is voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’;

dat door het uitsluitend veranderen van de gebruiksmogelijkheden van de bestemming, het doelmatig en veilig functioneren van de rioolpersleiding niet wordt aangetast en de dubbelbestemming ongewijzigd blijft;

dat op 2 november 2016 de digitale watertoets is ingediend, waaruit blijkt dat er geen waterschapsbelangen zijn;

dat het concept-wijzigingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan de provincie Fryslân;

dat de provincie Fryslân en het waterschap Fryslân hebben ingestemd met het ontwerp-wijzigingsplan;

dat het ontwerp-wijzigingsplan op grond van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht vanaf 8 december 2016 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen met betrekking tot het plan kenbaar konden maken;

dat tegen het wijzigingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 sub a van de Wet ruimtelijke ordening en op hetgeen is opgenomen in artikel 26 van de bij het bestemmingsplan Oudebildtzijl behorende regels;

b e s l u i t e n

Op grond van artikel 26 lid c van de Regels Bestemmingsplan Oudebildtzijl het perceel, plaatselijk bekend Van Albadaweg 13 te Oudebildtzijl te wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen - 1' met instandhouding van de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' overeenkomstig de verbeelding en de regels behorende bij dit besluit.

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente het Bildt,

, burgemeester

, secretaris