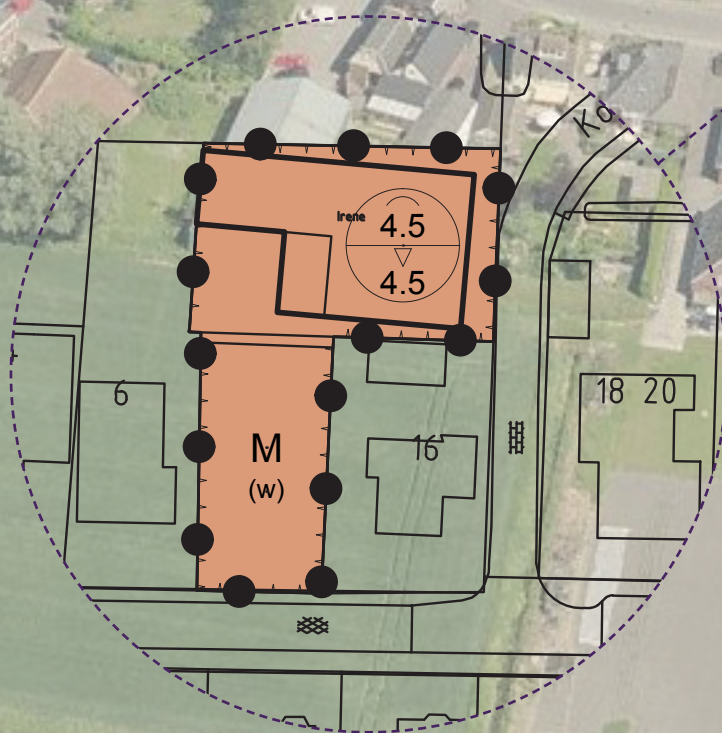


OOSTERSEWEG 8, ZUIDWOLDE

bestemmingsplan

8 juli 2010
gemeente Bedum



COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Bedum

contactpersoon

Margriet Peppelenbos

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Martin Elfrink

project

Bestemmingsplan Oosterseweg 8, Zuidwolde

planidentificatienummer

NL.IMRO.0005.BPZW10HERS1-VA01

datum

08-07-2010

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

blz.

1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Situering	7
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	7
2.	Beschrijving plan	9
2.1.	Historische context	9
2.2.	Ruimtelijke kwaliteit	9
2.3.	Beschrijving planvoornemen	10
2.4.	Conclusie	10
3.	Beleidsaspecten	11
3.1.	Provinciaal beleid	11
3.2.	Gemeentelijk beleid	12
4.	Planologische randvoorwaarden	13
4.1.	Archeologie	13
4.2.	Ecologie	13
4.3.	Water	13
4.4.	Bodem	13
4.5.	Geluid	14
4.6.	Luchtkwaliteit	14
4.7.	Externe veiligheid	14
4.8.	Geur	15
4.9.	Milieuzonering	15
5.	Juridische toelichting	16
6.	Uitvoerbaarheid	17
7.	Procedure	18
7.1.	Overleg	18
7.2.	Inspraak	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het pand aan de Oosterseweg 8 te Zuidwolde was bekend als 'Verenigingsgebouw Irene' en heeft als zodanig gedurende vele jaren dienst gedaan als gebouw waarin vergaderingen en bijeenkomsten werden gehouden ten behoeve van de Gereformeerde Kerk Zuidwolde. Ook werd de zaalruimte verhuurd aan derden voor het houden van vergaderingen en bijeenkomsten. De Gereformeerde Kerk Zuidwolde heeft onlangs besloten haar activiteiten in dit gebouw te beëindigen, waardoor het pand zijn verenigingsfunctie heeft verloren. Het gebouw is inmiddels verkocht.

De nieuwe eigenaar wil in het gebouw gaan wonen en zal daarnaast in het pand trainingen of cursussen verzorgen. Hiervoor dient een bestemmingswijziging plaats te vinden.

1.2. Situering

Het gebouw is gelegen aan de Oosterseweg nr. 8, in het centrum van de bebouwde kom van Zuidwolde. Rondom liggen woonstraten met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Bij het gebouw is een ruime parkeerplaats/erf aanwezig. Achter het plangebied bevindt zich een groene openbare ruimte.



luchtfoto Oosterseweg

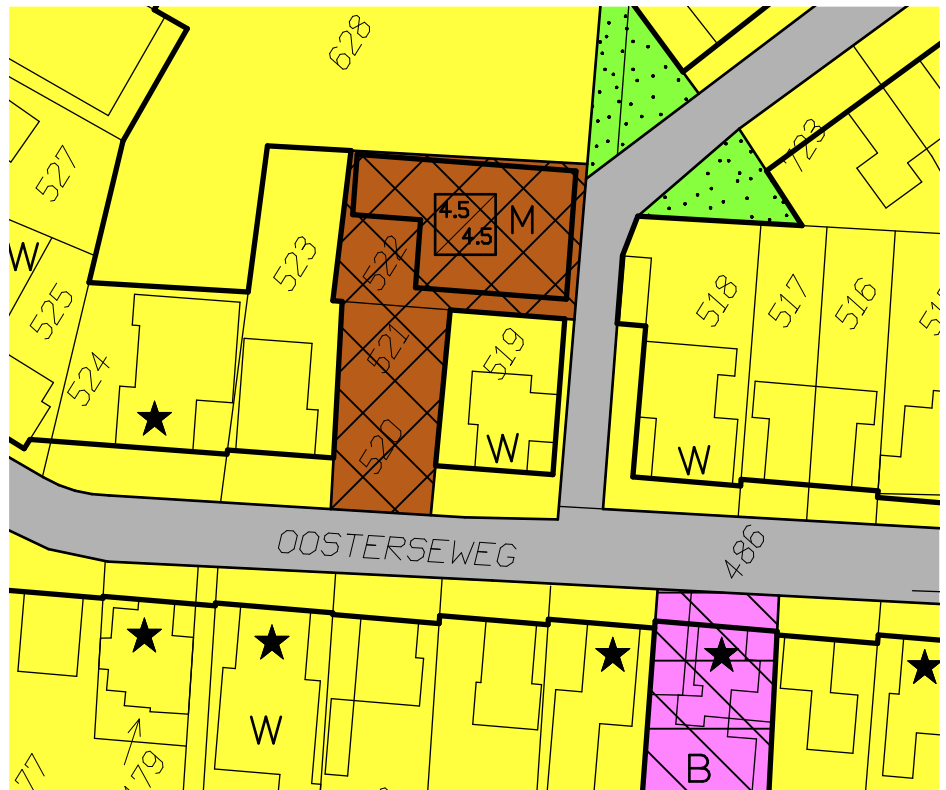
1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Zuidwolde (vastgesteld op 17 februari 2000) is voor het pand de bestemming 'Maatschappelijke

voorzieningen -M-' vastgelegd. In de doeleindenomschrijving hierbij is bepaald dat 'de op de kaart voor maatschappelijke voorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen en openbare dienstverlening, met daarbij behorende gebouwen, erven en tuinen, andere bouwwerken en andere werken'.

De wens om het voormalige verenigingsgebouw grotendeels als woning te gebruiken is derhalve in strijd met deze bestemming. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarom in een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden op het perceel door de woonfunctie tevens mogelijk te maken.

maatschappelijk



fragment vigerend bestemmingsplan

2. Beschrijving plan

2.1. Historische context

Zuidwolde

De kernen Zuid- en Noordwolde vormen in oorsprong agrarische nederzettingen in een lager gelegen gebied. Dit gebied wordt omsloten door de langgerekte kwelderwal Adorp-Usquert, welke in zuidelijke richting afbuigt via Middelstum naar Ten Boer. In dit middendeel vindt veenvorming plaats en door inklinking is al vroeg sprake van een lage ligging. Door latere overstromingen wordt hierop klei afgezet. Het gebied is te drassig voor bewoning en vanaf de kwelderwal wordt het gebruikt voor weide- en hooiland. Om zich tegen het water vanaf hoger gelegen gebieden te beschermen, wordt als binnendijk de Wolddijk aangelegd.

Vanaf de vroege middeleeuwen vindt o.a. vanuit het klooster Selwerd ontginning plaats. Bewoning komt tot stand op de oeverwallen van de oude getijdegeulen, o.a. Zuid- en Noordwolde, Ellerhuizen en Reidland. Door de aanleg van verbindingen groeit deze bewoning uit tot meer langgerekte bebouwingsreeksen met een loodrecht daarop staande verkavelingsrichting.

Het wegenpatroon wordt voor een groot deel bepaald door de loop van de waterwegen. In de tweede helft van de negentiende eeuw wordt o.a. de trekweg langs het Boterdiep verhard en ook de weg over de Wolddijk richting Groningen en de Noordwolderweg vanuit Bedum naar Noord- en Zuidwolde. Vanuit Zuidwolde worden de Oosterseweg naar Noorddijk en de Beijumerweg naar Noorderhogebrug eveneens verhard.

2.2. Ruimtelijke kwaliteit

Oosterseweg

De Oosterseweg is aldus één van de historische uitvalswegen van Zuidwolde (richting Noorddijk). Kenmerkend is de individuele structuur met lichte mate van functiemenging. Het merendeel van de bebouwing is gerealiseerd in de periode 1850-1950 en wordt gekenmerkt door woningen dicht aan de weg met gedeeltelijk daarachter grote schuren. De aanwezige bebouwing in het plangebied wijkt hier echter van af door de ligging achter de naastgelegen gebouwen. Ook is de aanwezige bebouwing beduidend lager (maximaal 4,5 meter met platte afdekking) dan de rondom liggende gebouwen. Door deze situatie is er geen sprake van beeldbepalende bebouwing.

De aanwezige bebouwing heeft jarenlang dienst gedaan als kerkelijk verenigingsgebouw waarin vergaderingen en bijeenkomsten werden gehouden. Ook werd de zaalruimte verhuurd aan derden voor het houden van vergaderingen en bijeenkomsten. Ten behoeve van deze functie is een groot deel van het perceel ingericht als parkeerterrein (richting de Oosterseweg).



gebouw Irene



Oosterseweg

2.3. Beschrijving planvoornemen

Nu het verenigingsgebouw niet langer meer dienst doet als zodanig is deze door de Gereformeerde Kerk Zuidwolde verkocht. De nieuwe eigenaar heeft aangegeven dat hij in het gebouw wil gaan wonen en daarnaast trainingen en cursussen wil verzorgen, waarbij de onderwijsfunctie geen 'dagelijks' karakter heeft. De ruimte binnen het pand wordt grotendeels als woning ingericht. Aan de buitenzijde van de aanwezige gebouwen zal niets worden veranderd. De aanwezige parkeergelegenheid aan de Oosterseweg zal worden gehandhaafd.

Voor het toekennen van de beoogde functies op deze locatie is het van belang dat wordt voldaan aan een aantal punten:

- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waartoe in ieder geval de ten gevolge van bedoelde activiteiten voor de omgeving te verwachten hinder in aanmerking genomen dient te worden;
- zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen buiten eigen erf noodzakelijk zijn, zijn niet toegestaan.

2.4. Conclusie

Het toekennen van een woonfunctie aan deze locatie leidt niet tot extra hinder voor de omringende woningen en past in de dorpsomgeving. Bij het pand behoort een ruime parkeergelegenheid, zodat de bewoners hun voertuig(en) op eigen erf kunnen parkeren. Ook wanneer eventueel een cursus of training wordt georganiseerd, zal deze parkeerruimte voldoende zijn.

3. Beleidsaspecten

3.1. Provinciaal beleid

POP

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten voor de periode 2009-2013 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is met ingang van 22 december 2009 in werking getreden. De provincie Groningen kent drie centrale uitgangspunten in haar beleid, te weten: werken aan een duurzamere leefomgeving, handhaven en versterken van het eigen karakter en zorgen voor sterke steden en een vitaal platteland.

duurzaamheid

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van de provincie Groningen. Daarbij wordt gezocht naar een goede balans tussen leefbaarheid, milieu en economie waarbij de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- zo laag mogelijke milieubelasting voor mens en natuur bij het inrichten van de ruimte;
- handhaving van de huidige milieukwaliteit op gebiedsniveau;
- zuinig gebruik van grondstoffen en energie en ketenvorming en/of bundeling met andere productieprocessen.

Hergebruik van vrijkomende gebouwen (ook binnen de bebouwde omgeving) draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik en een zuinig gebruik van grondstoffen.

eigen karakter

Elk dorp kent haar eigen specifieke kernkarakteristiek. De provincie wil deze kwaliteiten beschermen, versterken en benutten.

De voorgestelde functiewijziging doet geen afbreuk aan de aanwezige kwaliteiten.

sterke steden en een vitaal platteland

De provincie streeft naar concentratie van wonen en werken in de regio Groningen-Assen en de overige stedelijke centra (Appingedam/Delfzijl, Winschoten, Veendam en Stadskanaal), in combinatie met de versterking van de kwaliteiten van het buitengebied. De gemeente Bedum maakt onderdeel uit van de regio Groningen-Assen. De provincie streeft hierbij naar zuinig ruimtegebruik. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient altijd eerst optimaal gebruik te worden gemaakt van de beschikbare ruimte.

Op kleinere schaal geldt dit ook voor de dorpen. Door vrijkomende gebouwen een nieuwe functie te geven wordt zuinig omgegaan met de beschikbare ruimte. Daarnaast draagt een incidentele toevoeging van een woonfunctie bij aan de instandhouding van de aanwezige voorzieningen in een dorp.

nieuwbouwruijnte

Op grond van artikel 4.7 van de provinciale omgevingsverordening dient in een nieuw bestemmingsplan te worden ingegaan op hoe wordt omgegaan met de beschikbare nieuwbouwruijnte. De voorgestelde uitbreiding van het perceel met een woonfunctie leidt tot een uitbreiding van het woningbestand in Zuidwolde met één woning. Hoewel het perceel niet wordt genoemd als ontwikkelingslocatie in het woonplan, wil de gemeente toch haar medewerking geven aan de functiewijziging. Op grond van de met de partners van de Regiovisie

3.2. Gemeentelijk beleid

structuurplan

De gemeente Bedum heeft haar ruimtelijke beleid vastgelegd in haar structuurplan tot 2019. Hoewel in dit structuurplan hoofdzakelijk wordt ingegaan op de kernen Bedum en Onderdendam zijn enkele uitgangspunten tevens van toepassing voor voorliggende ontwikkeling.

De gemeente vindt het belangrijk dat bij veranderingsprocessen de bestaande kwaliteiten worden behouden en dat de identiteit van een dorp blijft bestaan en wordt versterkt. Nieuwbouw wordt grotendeels in Bedum geconcentreerd. Voor de dorpen binnen de gemeente is enkel plaats voor een incidentele toevoeging. Door dit beleid blijft de openheid in het landschap zoveel mogelijk bestaan.

Woningbouw

Voor de periode 2007 – 2019 kan Bedum 780 woningen bouwen (60 per jaar). Voor de volgende projecten (alles in de kern Bedum) bestaan vastgestelde bestemmingsplannen:

Ter Laan 4	335	woningen (in verschillende fasen)
Locatie Vogelzang	20	
Almastraat	6	
Riekele Prinsstraat	5	(52 gesloopt, 57 terugbouwen)

De gemeente beschikt dus over voldoende capaciteit om medewerking te kunnen verlenen aan de voorgenomen vestiging van een extra woning in Zuidwolde.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1. Archeologie

De locatie Oosterseweg 8 te Zuidwolde is op de Archeologische Monumentenkaart niet aangewezen als terrein van archeologische betekenis of als terrein van archeologische waarde. Daarbij betreft de bestemmingsplanwijziging alleen een gebruikswijziging. Er wordt niet gebouwd, derhalve zal de bodem niet worden verstoord. Een archeologisch onderzoek is derhalve in beide opzichten niet aan de orde.

4.2. Ecologie

Aangezien er geen sprake is van sloop of uitbreiding van bestaande gebouwen leidt de functie-uitbreiding niet tot een negatief effect voor eventueel voorkomende beschermde dier- en/of plantensoorten.

4.3. Water

Het pand Oosterseweg 8 is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Doordat alleen sprake is van een gebruikswijziging van een bestaand pand verandert de waterhuishouding op deze locatie niet. In dit kader hoeven dus geen maatregelen te worden getroffen.

4.4. Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Op grond van de huidige bestemming is de locatie geschikt voor o.a. maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, erven, tuinen, andere bouwwerken en andere werken. Er is sprake van het wijzigen van een al bebouwd perceel met erf, waarbij de nieuwe gebruiksvorm een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kent (immers het gebouw wordt al gebruikt als verblijfsruimte voor personen en de bijbehorende gronden zijn geschikt, op grond van de huidige bestemming, als erf of tuin). De wijziging heeft enkel betrekking op de aard van de activiteiten die binnen de gebouwen plaatsvindt, waarbij die wijziging niet relevant is voor het aspect bodemkwaliteit. Daarnaast is er op grond van de bij de gemeente bekende bodeminformatie (o.a. project Landsdekkend beeld, de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart, het Gemeentelijk Bodeminformatiesysteem, Tankenlijst en Wet milieubeheerarchie) geen reden om aan te nemen dat de bodem verontreinigd is. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk in het kader van deze bestemmingswijziging.

4.5. Geluid

Indien er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen een geluidszone van een weg valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en bepaalde medische woonvoorzieningen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Voor deze geluidsgevoelige gebouwen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB (binnenstedelijk). Elke weg kent in principe een onderzoekszone.

Een uitzondering wordt gemaakt voor o.a. 30 kilometer-wegen. In alle gevallen dient het binnenniveau van geluidsgevoelige gebouwen te voldoen aan de eisen conform het Bouwbesluit. Deze norm bedraagt 33 dB. Oosterseweg 8 ligt binnen de bebouwde kom van Zuidwolde. Voor de Oosterseweg is een 30 km-zone ingesteld. Er geldt daarom geen geluidszone en daarom geen onderzoeksplicht. De locatie ligt ook niet in een zone behorende bij een bedrijfsterrein of in de nabijheid van een spoorweg. Er zijn daarom geen belemmeringen aanwezig met betrekking tot de geluidsbelasting.

4.6. Luchtkwaliteit

Er dient getoetst te worden aan de Wet milieubeheer voor wat betreft de luchtkwaliteitseisen van o.a. stikstofdioxide en fijn stof. In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de nieuwe ontwikkeling. Dit is o.a. het geval indien de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht.

De bestemmingswijziging betreft het toekennen van een woonfunctie aan een verenigingsgebouw waarin in het verleden vergaderingen en bijeenkomsten werden gehouden. De verkeersaantrekkende werking zal door de functieverandering niet toenemen. Er is dus geen toenemende verkeersdruk aanwezig op de omgeving.

Er is ook geen sprake van industriële activiteit die van invloed kan zijn op de luchtkwaliteit. Er kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er hoeft in dat geval niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Bij het realiseren van de ontwikkeling zullen dan ook geen belemmeringen aanwezig zijn met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.7. Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers van het gebouw. Bij het aspect externe veiligheid spelen drie typen risicobronnen een rol:

- risicovolle inrichtingen en/of objecten die mogelijke risico's kunnen opleveren;

- transportroutes voor gevaarlijke stoffen;
- leidingen van onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit.

Nabij het pand zijn geen (risicovolle) inrichtingen aanwezig. De ligging van het pand is niet in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen of leidingen met een beschermingszone. Er zijn daarom geen belemmeringen aanwezig in het kader van externe veiligheid.

4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen stelt normen aan de geurbelasting van daarvoor gevoelige objecten. In de nabijheid van het plan zijn geen agrarische bedrijven gelegen die een negatieve invloed kunnen hebben op de wijziging van de bestemming tot woonfunctie.

4.9. Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Uitgangspunt dient te zijn dat er tussen een milieubelastende activiteit (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals in dit geval de bestemmingsverandering naar woning) voldoende afstand aanwezig is om hinder en gevaar te voorkomen. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgave juni 2009, dient hierbij als leidraad te worden gehanteerd. In de nabijheid van het plan zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Knalnaarpotz, Oosterseweg 1B; indicatieve afstand dient 30 meter te bedragen. Hieraan wordt voldaan;
- Mense Ruiters Orgelmakers aan de Oosterseweg 13; indicatieve afstand dient 30 meter te bedragen. Hieraan wordt voldaan;
- Tedeco Schilderwerk aan de Oosterseweg 16; indicatieve afstand dient 10 meter te bedragen. Hieraan wordt voldaan;
- Anneembureau Joost Bouwma, Boterdiep Oz 27A; indicatieve afstand dient 30 meter te bedragen. Hieraan wordt voldaan.

De aanwezige bedrijvigheid vormt vanuit het aspect hinder geen probleem voor de voorgestane bestemmingsverandering.

5. Juridische toelichting

Hoofddoel van de bestemmingsregeling in voorliggend bestemmingsplan is om in juridische zin het kader vast te leggen voor het gebruik van gronden en de regels voor het bouwen daarop te begrenzen.

Gezien het maatschappelijke karakter van het beoogde gebruik van het perceel (onderwijs in de vorm van trainingen en cursussen) is er voor gekozen de bestemming 'Maatschappelijk' te handhaven en uit te breiden met een woonfunctie. In artikel 3 'Maatschappelijk' is derhalve naast de gebruikelijke maatschappelijke functies, zoals 'onderwijs', tevens de functie 'wonen' opgenomen. Het huidige bouwvlak met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden blijft gehandhaafd, dat wil zeggen dat gebouwen grotendeels binnen dit bouwvlak moeten worden opgericht (ook bij eventuele herbouw) met een maximale goot- en bebouwingshoogte van 4,5 meter. Ontheffing van deze bepaling is mogelijk voor het bouwen van eventuele bijgebouwen buiten het bouwvlak tot een maximale oppervlakte van 20 m², met dien verstande dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de karakteristiek van de (omliggende) bebouwing. Een en ander is ruimtelijk begrensd door middel van de verbeelding van de regels.

6. Uitvoerbaarheid

maatschappelijk

Het initiatief tot de vestiging van een woning met daaraan verbonden maatschappelijke onderwijsruimten ten behoeve van trainingen en cursussen betreft een geheel particulier initiatief. Door de beëindiging van de kerkelijke functie wordt hiermee voorkomen dat het gebouw niet meer wordt gebruikt en onderhouden. Een invulling met het beoogde programma dient daarmee een maatschappelijk belang.

exploitatie

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening biedt regels voor het verhalen van grondexploitatiekosten door de gemeente op de particuliere grondeigenaar binnen het te exploiteren gebied. De kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan worden verhaald door middel van het heffen van leges. Voor het overige leidt de onderhavige planwijziging niet tot kosten voor rekening van de gemeente. Door verbouw van het voormalige verenigingsgebouw wordt er één woning gerealiseerd. Conform artikel 6.2.1 Bro is er daarom geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de wet. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

7. Procedure

7.1. Overleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Groningen. Uit dit overleg is gebleken dat de provincie kan instemmen met het planvoornemen. Aangezien het oppervlak aan verharding niet zal toenemen in de nieuwe situatie is van overleg met het waterschap afgezien.

7.2. Inspraak

Gezien de geringe omvang van het planvoornemen en het planologisch gezien ondergeschikte belang is afgezien van een inspraakmogelijkheid op het voorontwerp. Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dient het ontwerpbestemmingsplan minimaal zes weken ter inzage te worden gelegd. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld tegen het voorgenomen besluit zijn of haar zienswijzen in te dienen.