

Gemeente Grootegast

**BESTEMMINGSPLAN LUTJEGAST -
DE WIEREN 43A-45**

**BESTEMMINGSPLAN LUTJEGAST -
DE WIEREN 43A-45**

CODE 111409 / 06-11-2012

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het initiatief	4
2. 3. Uitgangspunten	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Bodem	7
4. 2. Wegverkeerslawaaï	7
4. 3. Luchtkwaliteit	7
4. 4. Milieuzonering	8
4. 5. Externe veiligheid	8
4. 6. Waterhuishouding	9
4. 7. Archeologie en cultuurhistorie	9
4. 8. Ecologie	9
4. 9. Kabels en leidingen	10
5. JURIDISCHE PLANOPZET	11
5. 1. Algemeen	11
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13
7. OVERLEG EN INSPRAAK	14
7. 1. Overleg	14
7. 2. Inspraak	14
8. RAADSVASTSTELLING	15

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

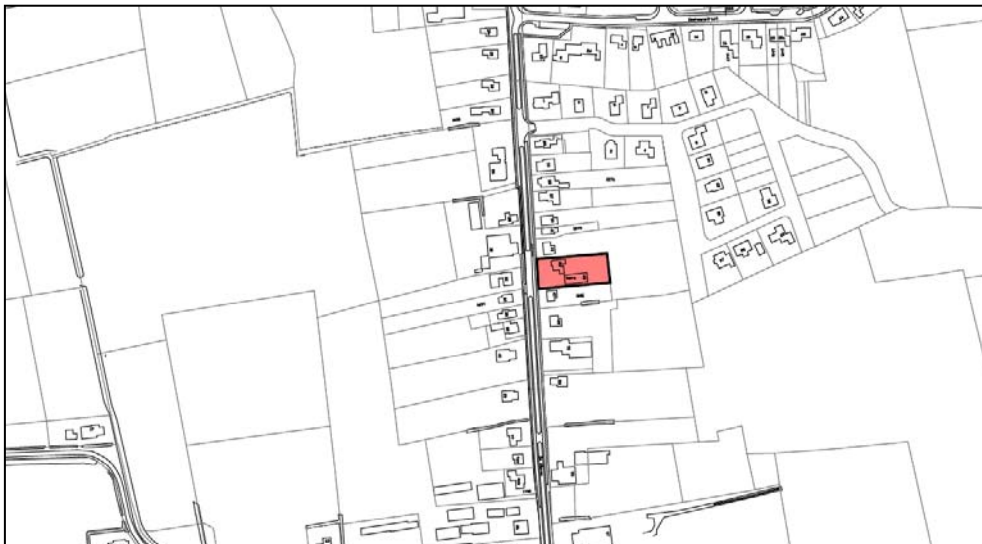
In het zuidelijk deel van Lutjegast, aan de Wieren, staat een kerk en een bijhorende dienstwoning. De aanleiding voor het bestemmingsplan is het verzoek van de eigenaar om het perceel te splitsen in twee woonpercelen. De reden voor het verzoek is dat het kerkgebouw al enkele jaren leeg staat en er moeilijk een passende invulling voor gevonden kan worden. Verder is gebleken dat er geen vraag is naar het perceel als geheel, waarbij kerkgebouw en dienstwoning samen in de verkoop waren.

Het college heeft in een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de splitsing van het perceel in twee woonpercelen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat voor de kerk alleen in pandige verbouwing wordt toegestaan, met behoud van het uiterlijke karakteristiek.

De voorstelde ontwikkeling op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is voor het perceel een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling waarbinnen de gewenste situatie mogelijk wordt gemaakt.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van De Wieren, een doorgaande weg door Lutjegast. Het betreft het perceel De Wieren 43a-45. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Kleine Dorpen*, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 7 september 2010. Het perceel heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk - 1". De dienstwoning heeft de aanduiding "bedrijfswoning".

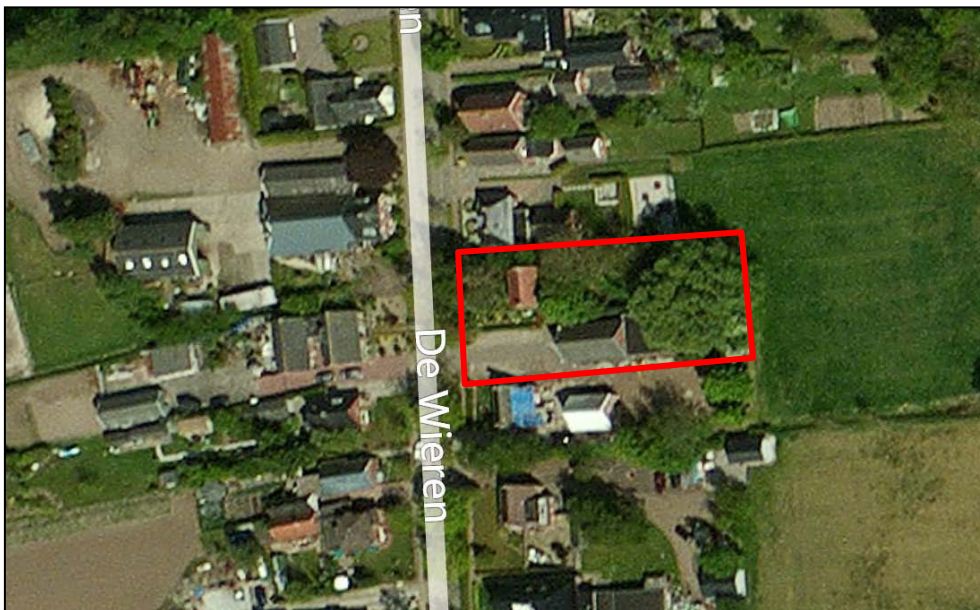
1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de voorgestelde ontwikkeling en de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 3* wordt het voor het plan relevante beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* wordt het plan getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* de juridische opzet toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. In *hoofdstuk 7* zijn de resultaten uit het overleg en inspraak behandeld en ten slotte wordt in *hoofdstuk 8* ingegaan op de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een perceel in het bebouingslint aan de zuidelijke ontsluitingsweg van Lutjegast. Dit bebouingslint bestaat voornamelijk uit woonhuizen. Daarnaast is schuin tegenover het plangebied een agrarisch loonbedrijf aanwezig. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Binnen het plangebied staat een klein kerkgebouw 'achter' het bebouingslint. Dit kerkgebouw heeft een oppervlakte van circa 17 bij 7 meter en een goot- en nokhoogte van respectievelijk circa 4,5 en 9 meter.

Het pand heeft een kenmerkende uitstraling voor de omgeving. Vooral kenmerkend is de voorgevel met een visueel gekartelde daklijn (hoewel in dit geval feitelijk sprake is van een rechte daklijn) en de zwaar uitgevoerde pilasters. Het betreft een beheerste overgangsstijl zoals die in het begin van de 20^e eeuw veel werd toegepast. Het pand is nog geheel als kerk ingericht, maar wordt niet langer als zodanig gebruikt.

Noordelijk van de kerk staat een dienstwoning. Deze wordt momenteel als burgerwoning gebruikt. Het huis is opgebouwd uit twee bouwlagen met een lage kap. De woning wijkt daarmee af van het straatbeeld in De Wieren, waar de woningen voornamelijk uit één bouwlaag met kap zijn opgebouwd.

Een aanzicht op het kerkgebouw en een deel van de naastgelegen dienstwoning is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aanzicht op de kerk en links de dienstwoning

2. 2. Het initiatief

Het plan betreft het in gebruik nemen van het kerkgebouw als woonhuis. De verbouwingen die hiervoor noodzakelijk zijn, worden overgelaten aan de (toekomstige) eigenaar. Het zal uitsluitend gaan om in pandige verbouwingen, bijvoorbeeld het plaatsen van binnenmuren en het aanbrengen van een verdieping.

De dienstwoning wordt een burgerwoning. Aan de dienstwoning zijn in principe geen aanpassingen noodzakelijk.

2. 3. Uitgangspunten

Het voornaamste doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de woonfunctie binnen het kerkgebouw en het toekennen van de zelfstandige woonfunctie aan de dienstwoning. Een belangrijk uitgangspunt is het behoud van de karakteristieke hoofdvorm en uitstraling van het kerkgebouw. Hiervoor wordt een beschermende regeling opgenomen.

Op het terrein vóór het kerkgebouw mogen ook geen bijgebouwen worden opgericht. De regeling van dit bestemmingsplan wordt afgestemd op het geldende bestemmingsplan, waarin de voorerven bij woningen een tuinbestemming krijgen.

Een ander uitgangspunt is dat parkeren geheel op eigen terrein plaatsvindt. Hiervoor is op het perceel voldoende ruimte aanwezig.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Met onderhavig bestemmingsplan zijn geen nationale belangen zoals benoemd in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) in het geding.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020.

Op de functiekaart van het POP is het dorp Lutjegast als 'bestaand bebouwd gebied' aangeduid. Behoud, herstel en ontwikkeling van de kwaliteit van woongebieden en andere functies staat voorop. Met betrekking tot het landschap vormt het streekeigen karakter van het gebied het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen en ingrepen.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De provinciale verordening is een nieuw instrument, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze verordening bevat onder meer algemene regels voor de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Voor dit plan zijn artikel 4.7 en 4.41 van de omgevingsverordening van belang.

Op grond van artikel 4.7 dient het toevoegen van woningen binnen de nieuwbouwruiimte van de gemeente te passen. Paragraaf 3.3 gaat hier nader op in.

Het plangebied ligt op een glaciale rug (zoals aangegeven op kaart 6a van de verordening). Daarom moeten regels ten aanzien van de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan worden opgenomen. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan stelt een kleinschalige functiewijziging in het bestaand bebouwd gebied voor. Hierbij wordt het bestaande karakter en de aanwezige kwaliteiten gerespecteerd. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de regels uit de omgevingsverordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woonplan

In het Woonplan wordt ingegaan op het woningbouwprogramma voor de periode 2002 t/m 2008 (met een doorkijk naar 2014), het spreidingsbeleid en de periodes van uitvoering van de verschillende projecten.

Binnen het beleid op grond van het Woonplan, ligt het accent voor wat betreft nieuwe woningbouw op de kernen Grootegast, Oldekerk-Niekerk en Opende. Voor de kleine dorpen wordt rekening gehouden met kleinschalige ontwikkelingen, met het accent op herstructurering en plaatselijk inbreiding. Het Woonplan is aangevuld met de kwaliteitsaspecten duurzaam bouwen, leefbaarheid, wonen en zorg en ruimtelijke kwaliteit.

In dit geval gaat het om een dergelijke kleinschalige ontwikkeling, waarbij sprake is van functieverandering van bestaande bebouwing. Hierbij wordt zorg gedragen voor de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het woonbeleid van de gemeente Grootegast.

Nieuwbouwruijnte

Er zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en provincie over de woningbouwcapaciteit. Tussen 2007 en 2018 mogen in de gemeente Grootegast 500 nieuwe woningen worden gebouwd. Tot en met 2010 (de gegevens van 2011 zijn op dit moment nog niet beschikbaar) zijn 128 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad - waarvan 81 in 2007 - en 10 onttrokken. Er zijn dus netto 118 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Het toevoegen van de woningen past derhalve binnen de gemaakte afspraken van maximaal 500 nieuwe woningen tot en met 2018.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem, een zodanige kwaliteit dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Het plangebied betreft het terrein behorende bij een kerkgebouw en een woning. Er zijn geen aanwijzingen voor verontreinigende activiteiten in het verleden. Op de bodeminformatiekaart van de provincie Groningen is de locatie ook niet als verdacht aangewezen. In beginsel zijn geen bodemingenrepen of vergunningplichtige bouwwerkzaamheden noodzakelijk. Het is dan ook niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren. Dit bestemmingsplan veroorzaakt ook geen risico's voor de volksgezondheid.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Omdat de bebouwde kom van Lutjegast, waaronder De Wieren, is aangewezen als 30 km/uur-gebied, vervalt de zoneplicht. Door de functiewijziging naar wonen wordt het kerkgebouw geluidgevoelig volgens de Wgh (de dienstwoning is dit al). Omdat het plangebied niet binnen een geluidszone van een weg ligt, is een toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat te garanderen zijn.

Het plangebied ligt in een bestaand woonlint, waar in principe sprake moet zijn van een aanvaardbaar leefklimaat. Het kerkgebouw staat bovendien op een relatief grote afstand, ruim 25 meter, vanaf de weg. Voor zowel het kerkgebouw als de dienstwoning geldt dat er geen sprake van een onwenselijke akoestische situatie is. Nader onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

4. 3. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Effecten op de luchtkwaliteit zijn veelal een gevolg van verkeersbewegingen in een gebied. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een bijzonder hoog aantal verkeersbewegingen. Ook heeft het plan per saldo nauwelijks extra verkeersbewegingen tot gevolg. In dit geval draagt het plan 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn daarom vanuit dit aspect geen belemmeringen voor het plan.

4. 4. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is (ruimtelijke) afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie betreft het agrarisch loonbedrijf aan de overzijde van De Wieren. Dit loonbedrijf betreft een bedrijfsactiviteit uit milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. Het kerkgebouw staat op circa 37 meter vanaf het loonbedrijf, de huidige dienstwoning op 25 meter. Er wordt dus niet aan de richtafstand voldaan. Van de richtlijnafstand kan worden afgeweken indien een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning te garanderen is en het bedrijf redelijkerwijs niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

In dit geval is het loonbedrijf ingepast tussen woningen. Om aan de wettelijke normen te voldoen zal de bedrijfsvoering hierop zijn afgestemd. De functiewijziging naar wonen, die dit bestemmingsplan voorstelt, vindt ten opzichte van het loonbedrijf achter bestaande woningen plaats. Het loonbedrijf wordt door de functiewijziging niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

Aangezien de voorgestelde woonfunctie wordt ingepast in een bestaand woongebied en de bedrijfsactiviteiten afgestemd zullen zijn op de aanwezigheid van woningen, kan worden gesteld dat er in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat. Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart en het provinciaal basisnet van de provincie Groningen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Er treden dan ook geen externe veiligheidsrisico's op als gevolg van dit bestemmingsplan.

4. 6. Waterhuishouding

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Omdat het plan slechts een functiewijziging voorstelt, is er geen sprake van waterschapsbelangen. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er worden in principe geen wijzigingen in de afvoer van hemel- en afvalwater voorgesteld. Ook zal er geen sprake zijn van lozingen van vuil water. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het waterschap gestuurd voor een definitief wateradvies.

4. 7. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn geen bodemingrepen noodzakelijk. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen dan ook niet worden geschaad. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De archeologische monumenten en anderszins gekarteerde terreinen met een archeologische waarde, zijn in beeld gebracht op de Archeologische Monumentenkaart Groningen (2001). Het plangebied maakt volgens deze kaart geen deel uit van een archeologisch waardevol gebied. In het geldende bestemmingsplan is voor het plangebied ook geen beschermde regeling opgenomen. Er is geen aanleiding om dat in het kader van dit bestemmingsplan alsnog te doen.

Cultuurhistorie

De kerk binnen het plangebied is in 1922 in een beheerste overgangsstijl van traditioneel naar modern gebouwd. Het gaat om een torenloze gereformeerde kruiskerk. Naast de kenmerkende bouwstijl van de kerk is er geen sprake van specifieke cultuurhistorische kernkwaliteiten binnen het plangebied. De karakteristieken van het kerkgebouw worden in dit bestemmingsplan beschermd.

4. 8. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de bebouwde kom en maakt ook geen deel uit van een Natura2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden liggen op 10 kilometer afstand. Ook maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die provincie Groningen als Provinciale Ecologische Hoofdstructuur heeft aangegeven (EHS). Rondom Lutjegast liggen wel EHS-gebieden.

De functiewijziging van een kerk naar een woning heeft geen invloed op de natuurwaarden van deze gebieden. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied betreft het terrein behorende bij een woning en een kerk. Aan dit terrein worden in principe geen fysieke ingrepen voorgesteld. Het is mogelijk dat zich in de kerk, met name in de spouwen en in ruimten in de dakconstructie, beschermde dieren voorkomen, bijvoorbeeld vleermuizen. Aangezien de noodzakelijke verbouwingen aan het gebouw zich zullen beperken tot het interieur van de kerk en eventuele ingrepen aan de buitenzijde kunnen worden gerekend tot normaal onderhoud, zullen er geen verblijfplaatsen voor deze soorten verloren gaan.

Indien toch meer ingrijpende wijzigingen aan de kerk noodzakelijk zijn, dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voor het verlenen hiervan kan een ecologisch rapport worden verlangd. Conflicten met de Flora- en faunawet zijn op deze manier te voorkomen.

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht. Bij de verstoring van dieren dienen deze de gelegenheid te krijgen zich te verplaatsen naar een andere leefomgeving.

4. 9. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Het geldende bestemmingsplan *Kleine Dorpen* vormt het uitvoeringskader voor het gemeentelijke beleid ten aanzien van de kleine dorpen, waaronder Lutjegast. Daarom is de wijze van bestemmen voor dit bestemmingsplan afgestemd op het geldende bestemmingsplan *Kleine Dorpen*. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Wonen - A3

In het bestemmingsplan *Kleine Dorpen* zijn vrijstaande woningen bestaande uit twee lagen met een kap bestemd als "Wonen - A3". Dit is de bestemming uit het geldende bestemmingsplan die het beste aansluit bij de onderhavige situatie. Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woonhuizen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter toegestaan.

De andere woonbestemmingen hebben betrekking op aaneengebouwde woningen en/of woningen met een lagere goot- en nokhoogte. Zoals genoemd is de wijze van bestemmen afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Daarom is in dit bestemmingsplan gekozen voor de bestemming "Wonen - A3", voor beide woningen.

De woningen zijn vastgelegd binnen een bouwvlak. Buiten het bouwvlak is enige ruimte voor bijgebouwen. Op de kerk is de aanduiding "karakteristiek" van toepassing. Binnen deze aanduiding geldt dat een omgevingsvergunning vereist voor het (gedeeltelijk) slopen van het pand. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als aantoonbaar is dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm of dat de uiterlijke verschijningsvorm niet langer houdbaar is, bijvoorbeeld als gevolg van een calamiteit.

Binnen de bestemming is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan beperkt ruimte voor een beroep of bedrijf aan huis.

Waarde - Glaciale ruggen en inversieruggen

De bescherming van de glaciale rug, waarop het plangebied ligt, is geregeld in de dubbelbestemming "Waarde - Glaciale ruggen en inversieruggen". Overeenkomstig de provinciale verordening is een verbod op diep ploegen, egaliseren en afschuiven van de ruggen opgenomen. Daarnaast is het aanleggen van bos en boomgaarden slechts onder voorwaarden toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners en op grond van de inspraakverordening gedurende zes weken ter visie gelegd. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is op deze wijze in de gelegenheid gesteld om zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan in te dienen. Op deze wijze is de maatschappij in voldoende mate bij de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan betrokken.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De functiewijziging is een particulier initiatief. De kosten voor de ruimtelijke procedure en de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van de aanvrager of de (toekomstige) eigenaar van het perceel. Eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan wordt door middel van een planschadeovereenkomst verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen directe financiële bemoeienis met het plan. Op deze manier wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling niet van toepassing.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de betrokken overlegpartners. Van het waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen is een reactie ontvangen. Het waterschap geeft aan akkoord te gaan met het plan. De provincie heeft de volgende opmerkingen:

Wonen

Uit de toelichting van het plan blijkt niet dat de toevoeging van een woning aan de woningvoorraad past binnen de nieuwbouwruiimte.

Reactie gemeente:

Paragraaf 3.3 van deze toelichting is aangevuld. Onder het kopje 'nieuwbouwruiimte' wordt onderbouwd dat het plan past binnen de nieuwbouwruiimte van de gemeente.

Glaciale ruggen en inversieruggen

Het plangebied is gelegen op een glaciale rug. Overeenkomstig artikel 4.41 van de provinciale verordening moeten in het bestemmingsplan regels worden opgenomen ter bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid ervan.

Reactie gemeente:

In artikel 5 (dubbelbestemming Waarde - Glaciale ruggen en inversieruggen) is een beschermende regeling ten aanzien van de glaciale ruggen en inversieruggen opgenomen.

7. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 mei tot en met 26 juni 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden er inspraakreacties worden ingediend met betrekking tot het plan.

Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan *Lutjegast – De Wieren 43a-45* heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan binnengekomen.

Op 6 november 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Lutjegast – De Wieren 43a-45* ongewijzigd vastgesteld.

===