
GEMEENTE ZUIDHORN

BESTEMMINGSPLAN BLOEMSTRAAT 2, ADUARD

Status: vastgesteld
Datum: 17 november 2014



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

BESTEMMINGSPLAN BLOEMSTRAAT 2, ADUARD

CODE 138505 / 17-11-14

GEMEENTE ZUIDHORN 138505 / 17-11-14
BESTEMMINGSPLAN BLOEMSTRAAT 2, ADUARD

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Beschrijving huidige situatie	3
2. 2. Planologische inpasbaarheid	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Ecologie	7
4. 2. Archeologie	7
4. 3. Water	8
4. 4. Milieuzonering	9
4. 5. Bodem	9
4. 6. Geluid	9
4. 7. Luchtkwaliteit	10
4. 8. Externe veiligheid	10
4. 9. Kabels en leidingen	10
5. UITVOERBAARHEID	11
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	11
6. JURIDISCHE REGELING	12

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Bloemstraat 2 te Aduard in de gemeente Zuidhorn staat het pand van de voormalige openbare basisschool *De Regenboog*. De school is in de vorm van een samenwerkings-school samengegaan met de protestants-christelijke school van het dorp. De gemeente Zuidhorn heeft het vrijkomende pand als woning verkocht. Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Een woonbestemming is noodzakelijk om de gewenste functieverandering planologisch mogelijk te maken, maar daarnaast wordt tevens rekening gehouden met lichte bedrijvigheid die past bij het wonen. Vandaar dat de voorliggende herziening van het bestemmingsplan is opgesteld.

Het plangebied ligt in de oostelijke woonbuurt van Aduard aan de Bloemstraat 2. In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.

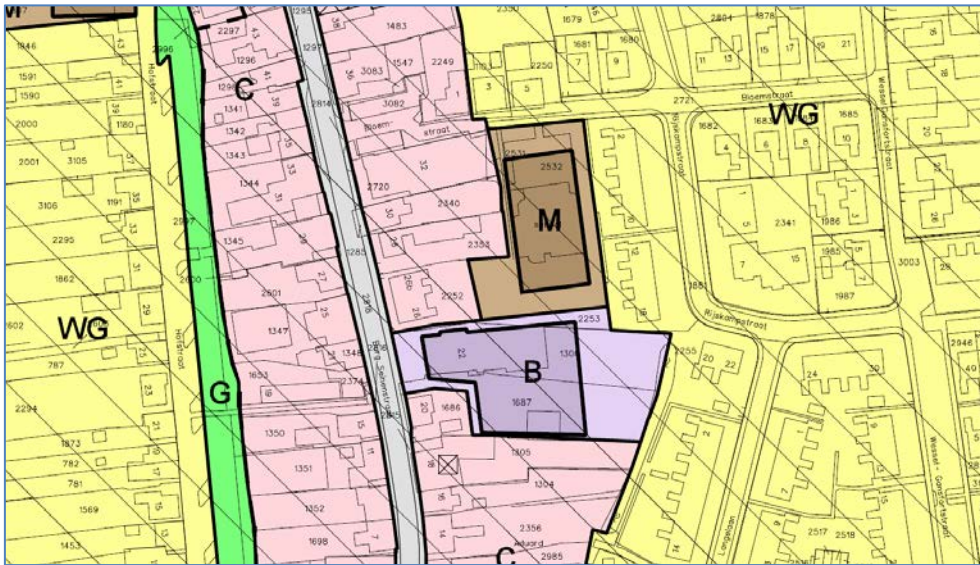


Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het plangebied maakt deel uit van het *Bestemmingsplan Aduard*, zoals dat op 16 november 2007 door de gemeenteraad van Zuidhorn is vastgesteld. Goedkeuring kreeg dit bestemmingsplan bij besluit van 8 april 2008. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Het pand van de voormalige basisschool heeft daarin de enkelbestemming *Maatschappelijke doeleinden*. In hoofdstuk 3.3. wordt daar nader op ingegaan.

Een fragment van het bestemmingsplan met daarop de ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. *Fragment vigerend bestemmingsplan Aduard, 2007.*

1. 3. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding wordt in het volgende hoofdstuk (2) het plan zelf beschreven. Daar wordt de huidige situatie aangegeven en het voornemen voor de beoogde functiewijziging. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de situatie is getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Deze is opgesplitst in maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de juridische regeling toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Beschrijving huidige situatie

Hoewel de gemeente Zuidhorn door haar ligging binnen de regio Groningen-Assen in zijn algemeenheid geen krimpgemeente is, ondervinden met name de kleinere dorpen ook de gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Dat geldt ook voor de kern Aduard.

Dat heeft er onder meer toe geleid dat de openbare basisschool De Regenboog in 2012 is samengegaan met de protestants-christelijke school van het dorp. Daarmee is het huidige schoolgebouw vrij gekomen voor een nieuwe functie. De huidige situatie van de voormalige school kenmerkt zich door een kleinschalig gebouw, bestaande uit enkele geschakelde eenheden. Het gebouw dateert van de jaren tachtig en is in 1988 en 2004 nog eens uitgebreid. De eenheden zijn voor een deel voorzien van een kap met een flauwe dakhelling. Aan de voorzijde is het perceel met bomen en groen ingeplant, aan de andere zijden ligt ter afscherming een haag met hekwerk.

Onderstaande figuur laat het aanzicht op het gebouw zien.



Figuur 3. *Aanzicht op het perceel*

2. 2. Planologische inpasbaarheid

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn heeft ingestemd met een gemengde bestemming (wonen met lichte bedrijvigheid) aan het pand van de voormalige school. De functieverandering is ter plaatse goed in te passen, ongewenste leegstand wordt zo voorkomen en er wordt een goede herinvulling gegeven voor een pand dat vrij is gekomen. Daarnaast wordt rekening gehouden met lichte vormen van bedrijvigheid die zich goed laten combineren met de woonfunctie. De omvang en ligging van het gebouw lenen zich daar goed voor.

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt ruimtelijk geen verandering van de aanwezige hoofdvorm.

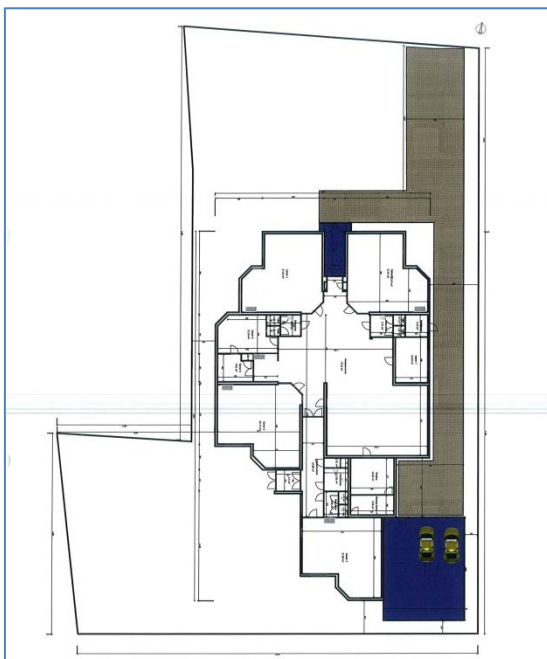
Het pand heeft een ruime bebouwde omvang van circa 500 m², hetgeen voldoende ruimte biedt voor realisering van de nieuwe functie(s). Verder is er sprake van een ruime kavel die een kleine 2000 m² meet. Overigens is er geen sprake van een pand met karakteristieke waarden. Het voormalige schoolplein kan in de toekomst als bijbehorend terrein/erf worden ingericht.

Parkeren van de bewoners waaronder parkeren in een gewenst bijgebouw, kan gemakkelijk op eigen erf plaatsvinden.

De voorziene garage wordt aan de achterzijde geplaatst (aan de zuidoost zijde) en meet ±88m². Daarnaast wordt de entreezijde verbeterd met een bescheiden uitbouw (± 13 m²).

De uit- en aanbouwen zijn relatief beperkt en de hoofdvorm blijft ongewijzigd.

Onderstaande figuur geeft hiervan een beeld.



Figuur 4. Voormalig schoolgebouw met beoogde aan- en uitbouwen

Ten aanzien van de functionele inpasbaarheid past een gemengde functie (wonen al dan niet met kleinschalige bedrijfsactiviteiten) goed in het gebied. Aan de noord- en oostzijde van het pand liggen in hoofdzaak woningen, aan de zuid- en westzijde liggen enkele bijzondere functies, zoals een supermarkt en een bedrijf.

De woonbuurt betreft een planmatig ontwikkelde uitleglocatie aan de oostzijde van Aduard. Verder voorziet dit bestemmingsplan - voor zover daaraan behoefte is - in werken/beroep aan huis. Dit is conform de reguliere regeling voor woonbestemmingen in de gemeente Zuidhorn.

Daarnaast wordt ingezet op het mogelijk maken van een gemengde bestemming die verschillende functies uitwisselbaar maakt. Zo wordt de nodige flexibiliteit geboden aangaande de invulling van het pand.

Met het meewerken aan het initiatief wordt één woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Hoe gering op zich ook, er dient hierbij een toetsing aan de provinciale Omgevingsverordening plaats te vinden.

In de herziening van de Omgevingsverordening (2013) is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende deel uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, en;
- waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Voor zover een gemeente nog niet over een woonvisie beschikt waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming is bereikt, geldt eveneens een afstemming met de regionale afspraken dan wel - bij het ontbreken daarvan - de vastgestelde nieuwbouwruiimte.

De gemeente Zuidhorn heeft in 2010 een *Woonvisie Zuidhorn* opgesteld. Daarnaast wordt voor de uitvoering periodiek een woonprogramma opgesteld en geactualiseerd. De functieverandering van het pand aan de Bloemstraat past in de beschikbare nieuwbouwruiimte en wordt ingepast in het woonprogramma.

Overigens ontwikkelen de gemeenten Westerkwartier in 2014 een actueel woonplan, dat gemeentelijk wordt vertaald. Daarin wordt gevolg gegeven aan de verplichting uit de Omgevingsverordening Groningen voor het opstellen van gemeentelijke woonvisies.

Conclusie

De functieverandering past goed in de omgeving. Ook vanuit oogpunt van leefbaarheid wordt een passende functie aan vrijkomende gebouwen van belang geacht.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de aard van het plan is rijksbeleid niet van belang. Er wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

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. De dorpskern van Aduard, met daarin het voormalig schoolgebouw aan de Bloemstraat, wordt tot bebouwd gebied gerekend. Dorpsfuncties moeten binnen deze gebieden worden geconcentreerd (en dus niet in het buitengebied worden gerealiseerd).

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De verordening is nauw verbonden met het POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

De Omgevingsverordening is in 2011 en 2013 op onderdelen partieel gewijzigd.

Dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Aduard (2007)

De dorpsbebouwing van Aduard in een gelijknamig bestemmingsplan uit 2007 geregeld. Dit plan is conserverend, dat wil zeggen afgestemd op de aanwezige functies en hun verschijningsvorm. OBS De Regenboog heeft daarin een bestemming Maatschappelijke doeleinden. Zie ook het fragment in hoofdstuk 1.2.

Welstandsnota gemeente Zuidhorn (201)

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de *Welstandsnota Gemeente Zuidhorn*. Vergunningplichtige bouwaanvragen worden getoetst aan de welstandscriteria in deze nota. De belangrijkste pijlers vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in een bestemmingsplan binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Aduard en ook dit plangebied maken geen deel uit van de EHS. Op afstand liggen ten zuiden van de N355 ten oosten van het Aduarderdiep, alsook ten zuidwesten van het dorp gebieden die horen tot de EHS (beheersgebied).

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot EHS-gebieden, kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het plangebied vinden geen grote fysieke ingrepen plaats. De hoofdvorm van het gebouw blijft intact. Eventueel aanwezige beschermde soorten worden als gevolg van de bestemmingswijziging niet verstoord. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is daarom niet nodig. Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 2. 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. In het vigerende bestemmingsplan was sprake van een dubbelstemming archeologisch waardevol gebied. Deze bestemming voorzag in een beschermende regeling bij bodemingrepen.

De gemeenten in het Westerkwartier hebben inmiddels gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort*, 28-03-2013).

De archeologische waarden- en verwachtingskaart laat zien dat het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als categorie 3, terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is dan alleen vereist indien er een omgevingsvergunning nodig is voor de bouw met een grotere oppervlakte dan 50 m². Dit bestemmingsplan betreft in eerste instantie een functieverandering. Het bij de bestemming beoogde bijgebouw overschrijdt wel de drempelwaarde. Realisering is op zichzelf wel mogelijk, maar volgens de archeologische verwachtingskaart is hierbij nog een archeologische toets noodzakelijk.

Met het oog daarop heeft de gemeente Libau om archeologisch advies gevraagd.

Uit het onderzoek van Libau (*Bloemstraat 2 te Aduard, gemeente Zuidhorn*) Een Archeologisch Bureauonderzoek, 26 mei 2014) blijkt het volgende.

“ Het plangebied ligt binnen het terrein van de laatmiddeleeuwse abdij Sint Bernardus. Het klooster is in 1192 op een wierde gevestigd die uit de late ijzertijd of vroeg Romeinse tijd dateert. Zeer waarschijnlijk is ook het plangebied op deze wierde gelegen. Vanaf 1594 is het kloostercomplex gesloopt en is het dorp Aduard ontstaan. Door afbraak van het klooster is een puinpakket ontstaan. Binnen AMK-terrein 16043, waar de kern van de kloostergebouwen (onder meer de abdijkerk) stond, geldt daarom dat ingrepen tot 80 cm –mv geen monumentenvergunning vereisen. Bloemstraat 2 ligt binnen AMK-terrein 15216. Het is niet bekend of zich kloostergebouwen ter plaatse van het plangebied bevonden. Wel is zeker dat ook hier een puinlaag of afbraaklaag van het klooster aanwezig is. Bovenop de puinlaag zal zand zijn aangebracht ten behoeve van de aanleg van het schoolplein. Uitgaande van de onderzoeksgegevens van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is het zeer aannemelijk dat ter plaatse van Bloemstraat 2 eveneens een bodemverstoring (puinpakket, tuinaanleg en/of grondverbetering) tot ten minste 80 cm onder maaiveld aanwezig is. “

Libau adviseert daarom om ter plaatse van Bloemstraat 2 bodemingrepen tot 80 cm onder maaiveld zonder vergunning toe te staan.

Een grotere vrijstelling kan alleen worden toegepast als uit archeologisch veldonderzoek blijkt dat de verstoringen in het plangebied dieper zijn dan hier is aangenomen. Ook geldt dat de dikte van het puinpakket vermoedelijk zal afnemen aan de randen van het voormalige kloostercomplex. De hier opgenomen vrijstelling geldt daarom voor Bloemstraat 2.

Gelet hierop is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming “Waarde Archeologie 3” opgenomen. Alleen bij grondwerkzaamheden dieper dan 80 cm vindt dan toetsing plaats.

4. 3. Water

Vanwege het grotere 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 ruimtelijke procedure geworden. In het waterbeleid is het accent de afgelopen jaren sterk komen te liggen op het integraal waterbeheer.

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet (2009)* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheerplan dienen zij functies aan het water te geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid.

Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen'

- waterkwantiteit (vasthouden-bergen-afvoeren)
- waterkwaliteit (schoonhouden-scheiden-zuiveren)

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen vergroten. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging. Als vuistregel geldt dat het extra te realiseren wateroppervlak gelijk is aan 10% van de toename van het verhard oppervlak.

Met dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in toename van bebouwing, met uitzondering van een garage aan de achterzijde van het gebouw. Binnen dit nieuwe bestemmingsplan worden er daarvoor mogelijkheden geboden. Per saldo wordt niet voorzien in een toename van oppervlakteverharding.

Afvoer van afvalwater vindt plaats via het aanwezige (gemengde) rioleringsstelsel.

4. 4. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de directe omgeving van het plangebied liggen aan de westzijde en zuidzijde bedrijfsactiviteiten. Het betreft een supermarkt en een garagebedrijf. Het betreft hier bestaande situaties. Ook ten tijde van de aanwezigheid van de school was er sprake van een 'gevoelige functie'. Bovendien zal de functieverandering zich binnen de bestaande bebouwingscontouren afspelen en betref het een kleinschalige ontwikkeling.

Ook omgekeerd gaan er van de thans gelegde bestemming "Gemengd" geen consequenties uit op de omgeving. Er worden alleen lichte vormen van bedrijvigheid of dienstverlening toegestaan (bij recht uit categorie 1 en na een afwijkingsprocedure uit categorie 2). Daarbij wordt rekening gehouden met de richtafstanden van de VNG.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. In dit geval is geen sprake van een verdachte locatie. Bovendien vindt alleen functieverandering plaats.

4. 6. Geluid

In de *Wet geluidhinder (Wgh)* is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorwegen. Daarbij

onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

De locatie aan De Bloemstraat 2 ligt in een gebied waar de maximum snelheid 30km per uur is. Het betreft niet-gezoneerde wegen in de zin van de Wet geluidhinder. Ook vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn vanuit oogpunt van geluidhinder geen problemen te verwachten. Het gaat om een functieverandering binnen een bestaand pand. (Ook de oorspronkelijke onderwijsfunctie was een geluidgevoelige functie).

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Dit plan betreft een functieverandering. De verkeersaantrekkende werking ten gevolge van dit plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn op dit punt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen voor; ook met dit nieuwe bestemmingsplan is daar geen sprake van.

Daarnaast hoort de doorgaande weg door Aduard (verbinding N355-N361) tot het provinciaal basisnet. De Omgevingsverordening geeft aan dat binnen 30 m van dergelijke wegen de huisvesting van minder-zelfredzame personen moet worden uitgesloten. De weg ligt buiten de aangegeven zone. Wel ligt het pand binnen het invloedsgebied van 200 m.

Er is evenwel recent een bestemmingplan (16-12-2013) door de gemeenteraad van Zuidhorn vastgesteld op grond van het provinciale voornemen voor de wegomlegging van de doorgaande weg. Het gaat hier om het Bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap, Vervanging brug Aduard en aanleg rondweg Aduard-Nieuwklap.

Met het oog daarop krijgt de N983 geen functie meer voor doorgaand verkeer en zal bijgevolg de functie van de doorgaande weg door Aduard ook veranderen.

Gelet op deze recent vastgestelde bestemmingsplanwijziging worden geen problemen voor de uitvoerbaarheid voor het voorliggende bestemmingsplan verwacht.

De afstand tot het Van Starckenborghkanaal als transportroute is (> 500 m) eveneens ruim voldoende.

4. 9. Kabels en leidingen

In de buurt van het plangebied lopen geen hoofdleidingen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt op de volgende zaken gewezen.

Het plangebied heeft betrekking op een regeling voor de functieverandering van een bestaand gebouw.

Over het voorontwerpbestemmingsplan is geen vooroverleg met de provincie vereist (op basis van het besluit van Gedeputeerde Staten van 10 mei 2011, nr. 2011-20269/20/A.10.RP).

Verder is er met dit plan geen sprake van een toename van verhard oppervlak omdat het om een functieverandering gaat. Er is derhalve geen waterschapsbelang in het geding en apart overleg is niet nodig. Het waterschap Noorderzijlvest heeft daarover de gemeente geïnformeerd. Zie ook de watertoets in hoofdstuk 4.3.

Wat betreft eventueel overleg over het aspect van externe veiligheid kan worden opgemerkt dat het perceel niet binnen een invloedszone van een risicovolle inrichting en/of een aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen. Als zodanig spelen er geen aspecten op het gebied van externe veiligheid en is er ook geen apart overleg over noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb) doorlopen. Het ontwerpplan is gedurende de periode van 26 juni tot 6 augustus 2014 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

Er zijn tegen het ontwerpplan géén zienswijzen ingediend.

Dan volgt de vaststellingsprocedure met op 17 november 2014 de raadsvaststelling.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier functieverandering van een vrijkomend schoolgebouw betreft. De gemeente heeft het pand recent als woning verkocht. De huisvesting is verder een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Met het vorenstaande is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

De gemeente moet, volgens de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. In dit geval worden geen bouwplannen voorzien. Het is daarom niet verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan wordt daarom afgezien.

6. JURIDISCHE REGELING

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een plankaart. Op deze plankaart (verbeelding) is aan het perceel de bestemming "Gemengd" gegeven.

Uitgangspunten voor de planologische regeling zijn:

- er is een bouwvlak opgenomen dat is afgestemd op het aanwezige gebouw en tevens rekening houdt met de te bouwen garage aan de zuidzijde en met een uitbouw aan de voorgevel;
- in functionele zin wordt met de bestemming zowel een woonfunctie mogelijk gemaakt (voor één woning), als een lichte bedrijfsfunctie.
Ten behoeve daarvan is aan de planregels een bijlage toegevoegd met daarin de activiteiten die (bij recht) zijn toegestaan. Dit zijn de vormen van bedrijvigheid die in de lijst zijn genoemd onder categorie 1. Dergelijke activiteiten laten zich goed combineren met een woonfunctie; de Vereniging van Nederlandse gemeenten kent hiervoor een richtafstand van 10 m. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.4.
Ook voor activiteiten uit categorie 2 (met een richtafstand tussen de 10-30 m) wordt ruimte geboden, zij het dat deze in de concrete situatie nader worden afgewogen, met name om overlast op de omgeving te voorkomen;
- de hoogtebepalingen zijn afgestemd op de huidige planologische regeling, waarbij de maximale goothoogte op 3,50 m is gesteld;
- de regeling van bouwwerken (geen gebouwen zijnde) is in beginsel afgestemd op die van het geldende plan. Dit kunnen bijvoorbeeld erfafscheidingen zijn.
Voor bijgebouwen wordt er overeenkomstig het voornemen van initiatiefnemer van uitgegaan dat deze achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- op grond van het reguliere beleid kan het wonen naast de hiervoor genoemde lichte bedrijfsactiviteiten gecombineerd worden met een aan huis verbonden beroepsactiviteit. Het gaat daarbij om activiteiten in de dienstverlening die goed bij het wonen passen.

Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie-3 toegepast. Voor deze locatie is archeologisch bureauonderzoek door Libau Steunpunt uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn in de planregels verwerkt; zie ook hoofdstuk 4.2. Daarbij geldt dat bij activiteiten > 80 cm beneden maaiveld een archeologische toets.

===