

BESTEMMINGSPLAN NIEZIJL - KERKPAD 1

Bestemmingsplan Niezijl - Kerkpad 1

Code 098509 / 05-07-10

**GEMEENTE ZUIDHORN 098509 / 05-07-10
BESTEMMINGSPLAN NIEZIJL - KERKPAD 1**

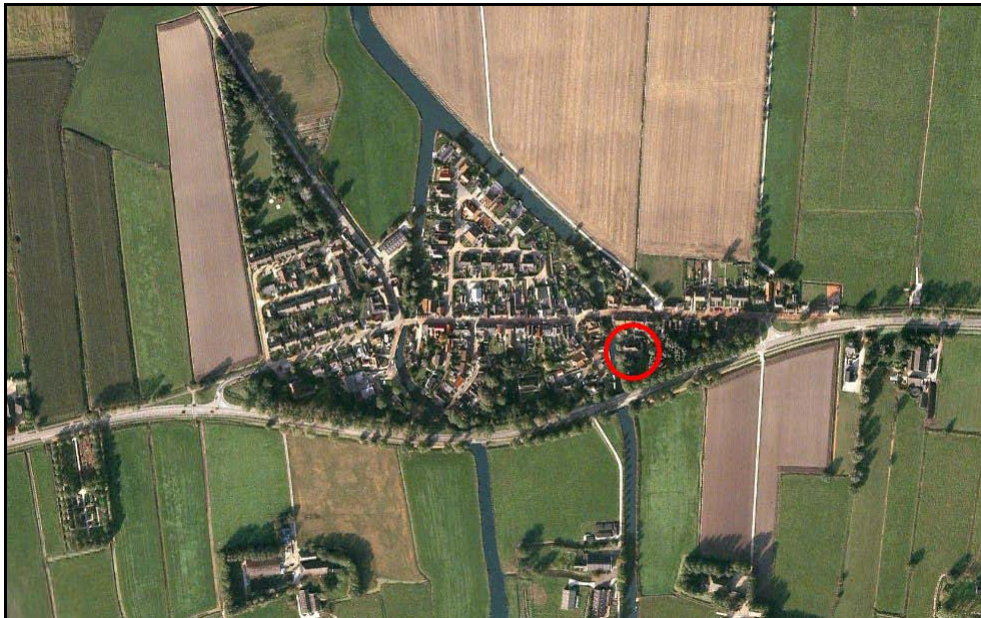
TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plannaam en plangebied	1
1. 3. Vigerende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur	3
2. 2. Functionele structuur	3
3. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN	4
3. 1. Beleidskader	4
3. 2. Gewenste ontwikkeling	5
3. 3. Functioneel ruimtelijke inpasbaarheid	5
4. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	6
4. 1. Ecologie	6
4. 2. Archeologie	6
4. 3. Water	7
4. 4. Milieuzonering	7
4. 5. Bodem	7
4. 6. Geluid	7
4. 7. Luchtkwaliteit	8
4. 8. Externe veiligheid	8
4. 9. Kabels en leidingen	9
4. 10. Duurzaamheid en energie	9
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	10
5. 1. Algemeen	10
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	10
6. UITVOERBAARHEID	12
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	12
7. OVERLEG	13
8. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	14
<u>Bijlage 1</u>	Geluidsberekening
<u>Bijlage 2</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 3</u>	Zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

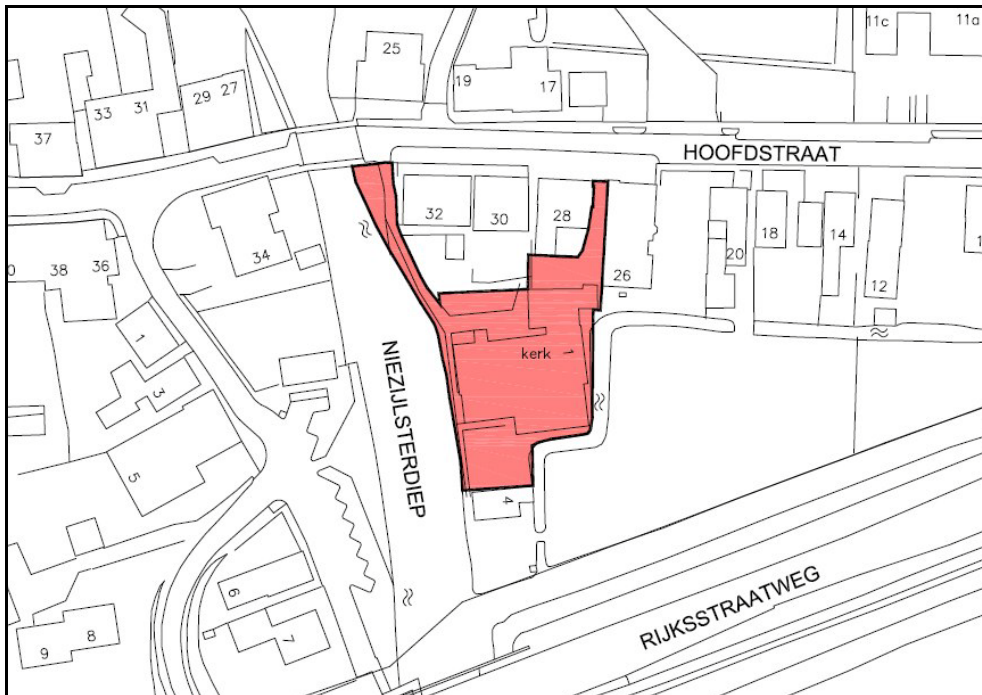
Aan het Kerkpad in Niezijl is de voormalige Gereformeerd Vrijgemaakte Kerk gelegen. Momenteel staat de kerk leeg en er is gezocht naar een andere functie. Aangezien er op het perceel geen mogelijkheden tot parkeren zijn, wordt een nieuwe functie met een geringe verkeersaantrekkende werking wenselijk geacht. Er is bij de gemeente Zuidhorn een initiatief binnengekomen om in de kerk een woning te realiseren. De gemeente Zuidhorn heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling. Het huidige bestemmingsplan staat wonen binnen de kerk echter niet toe. Er dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader ontwikkeld te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

1. 2. Plannaam en plangebied

Het bestemmingsplan is gelegen in de kern Niezijl, aan de Kerkpad 1. Hiernaar is het bestemmingsplan ook genoemd. Met de begrenzing is aangesloten bij het grondeigendom van de initiatiefnemer en de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan *Niezijl*. Het gehele perceel, inclusief ontsluiting op de Hoofdstraat, is meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Tevens is een schuur grenzend aan de kerk en gronden tussen de Hoofdstraat 26 en 28 in het bestemmingsplan meegenomen. Hoewel deze niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer, hebben deze in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Door deze gronden mee te nemen in het bestemmingsplan, worden deze bestemd conform het huidige gebruik. De begrenzing van het plangebied is te zien in figuur 2.



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Vigerende regeling

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Niezijl (vastgesteld 1 september 2008 en goedgekeurd 1 december 2008). De voormalige kerk heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De gronden hierin zijn bestemd voor educatieve, sociale, culturele en religieuze instellingen. Wonen is dus niet toegestaan binnen deze bestemming.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur. *Hoofdstuk 3* geeft de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. De effecten van het bestemmingsplan op de omgeving komen in *hoofdstuk 4* aan bod. *Hoofdstuk 5* geeft een toelichting op het juridische kader en in *hoofdstuk 6* komt de uitvoerbaarheid aan de orde. In *hoofdstuk 7* wordt volgt een bespreking van het gehouden Inpraak en Overleg. Afgesloten wordt in *hoofdstuk 8* met een beantwoording van de ingekomen zienswijzen

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur

Niezijl is gelegen tussen Grijpskerk en Noordhorn aan de Rijksweg (N355). Dwars door de kern ligt de Hoofdstraat, de belangrijkste doorgaande weg. Van noord naar zuid lopen het Hoerddiep en het Niezijlsterdiep. De woonfunctie is de belangrijkste functie in Niezijl.

Het plangebied is gelegen aan het Kerkepad, tussen de Hoofdstraat en de Rijksweg (zie figuur 3). De voormalige kerk is via een pad langs het water bereikbaar. Er is hier geen ruimte om te parkeren.



Figuur 3. Ligging voormalig kerkgebouw aan het Kerkepad (bron: Bing)

2. 2. Functionele structuur

De woonfunctie is de belangrijkste functie in de kern Niezijl. Er zijn in totaal ongeveer 200 woningen aanwezig. Daarnaast zijn er enkele winkels, een gymzaal en 2 kerken. De derde kerk is inmiddels als enige tijd niet meer in gebruik. Het voorliggend plan dient om een functiewijziging van dit voormalige kerkgebouw mogelijk te maken.

3. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

3. 1. Beleidskader

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een relatief kleine ontwikkeling mogelijk, namelijk een functieverandering van een maatschappelijke functie (kerk) naar een woning. Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geven geen concrete uitspraken voor deze ontwikkeling. Het plan is in ieder geval niet in strijd met deze geldende beleidskaders.

In het plan is rekening gehouden met de *Provinciale Omgevingsverordening 2009 - 2013* van de provincie Groningen. Bij nieuwbouw van woningen moet inzichtelijk gemaakt worden wat de relatie met het woningbouwprogramma van de gemeente Zuidhorn is. Zuidhorn heeft een relatief grote woningbouwopgave die voornamelijk in de kern Zuidhorn wordt opgevangen. Incidentele bebouwing in kleinere kernen komt voor rekening van de totale woningbouwopgave. Hiervan is in het voorliggende plan sprake. De te realiseren woning past binnen de nieuwbouwruijme van Zuidhorn. Figuur 4 geeft een overzicht van de nieuwbouwruijme van Zuidhorn.

1 Nieuwbouwruijme 2007 t/m 2019 voor Zuidhorn in provinciale verordening		
Nieuwbouw	1600	
Vervanging	130	
Uitbreiding	1470	
2 Verandering woningvoorraad		
2007	66	Nieuwbouw
		Nieuwbouw
2008	135	(waarvan 87 in fase 1 Oostergast)
2008	4	Vervanging
		Nieuwbouw
2009	90	(waarvan 73 in fase 1 Oostergast)
3 Restant nieuwbouwruijme 2010 t/m 2019 (1-2)		
Nieuwbouw	1305	
Vervanging	126	
Uitbreiding	1179	
4 Restcapaciteit in bestaande bestemmingsplannen, projectbesluiten en vergunde artikel 19, lid 2		
	Uitbr.	Verv.
Totaal uitbreiding	75	
Totaal vervanging		11
5 Restant nieuwbouwruijme 2010 t/m 2019 (3 min 4)		
Nieuwbouw	1220	
Vervanging	115	
Uitbreiding	1105	

Figuur 4. Nieuwbouwruijme gemeente Zuidhorn

3. 2. Gewenste ontwikkeling

De voormalige kerk in Niezijl staat al enige tijd leeg (zie onderstaande foto). Er wordt daarom gezocht naar een geschikte functie, aangezien leegstand en verval niet gewenst is. Bij de gemeente Zuidhorn is een initiatief binnengekomen om in de kerk een woning te realiseren. Om de woning te realiseren, zal het pand intern verbouwd worden. Extern verandert er niets. Er worden geen gebouwen bij gebouwd of gesloopt.



Figuur 5. Voormalige gereformeerde kerk in Niezijl

3. 3. Functioneel ruimtelijke inpasbaarheid

De voormalige kerk staat al enige tijd leeg en er is daarom al enige tijd gezocht naar een andere functie. Belangrijk uitgangspunt hierbij is geweest dat de nieuwe functie slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag hebben. Op het erf is geen ruimte om parkeergelegenheid te realiseren. Daarom moet het parkeren in de openbare ruimte opgelost worden. Een woonfunctie heeft een geringe verkeersaantrekkende werking en is daarom acceptabel om te realiseren.

Aan het pand zal extern niets veranderen. De woonfunctie past goed in de omgeving. Aan de Hoofdstraat bevinden zich voornamelijk woningen. Het voormalige kerkgebouw staat achter dit bebouwingslint, tussen de Hoofdstraat en de Rijksstraatweg. Een nieuwe woning past hier functioneel en ruimtelijk gezien goed.

4. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen 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

Voor wat betreft 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.

Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt ten zuidwesten van Grijpskerk, op meer dan 2,5 kilometer afstand van het plangebied. Op meer dan 8 kilometer afstand is het Lauwersmeer gelegen, wat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Gezien de afstanden en de aard van het voorliggende plan, namelijk een beperkte functiewijziging in bestaande bebouwing, is er geen sprake van invloed op deze gebieden. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

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. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Met het voorliggende plan wordt alleen een beperkte functiewijziging mogelijk gemaakt. Er worden geen gebouwen gesloopt en er vinden geen verdere ingrepen plaats. Daarnaast is het plangebied gelegen midden in de kern Niezijl. Er zijn daarom zeer waarschijnlijk geen beschermde dieren of planten aanwezig. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz), dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. In het voorliggende plan is geen sprake van bodemingrepen. Eventuele archeologische resten zijn dus voldoende beschermd. Daarnaast zijn er voor deze locatie geen AMK-terreinen aangewezen. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Er wordt geen extra bebouwing gerealiseerd met het voorliggende plan; er is slechts sprake van een beperkte functiewijziging. De nieuwe woonfunctie heeft geen invloed op de waterhuishouding.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Met het voorliggende plan wordt de functiewijziging van een kerk naar een woning mogelijk gemaakt. Er zijn in de omgeving geen functies aanwezig die (extra) belemmerd zouden kunnen worden door deze functieverandering. Het plan wordt met betrekking tot milieuzonering uitvoerbaar geacht.

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.

Het voorliggende plan betreft een functiewijziging. Er is geen sprake van ingrepen in de bodem. Gezien het vroegere gebruik, namelijk een kerk, is de verwachting dat er geen sprake van bodemverontreiniging is. Bodemverontreiniging is geen belemmering voor het voorliggende plan.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaaai van belang.

Het plangebied is gelegen aan het Kerkepad, wat een 30 kilometer-per-uur weg is. De Rijksstraatweg (N355) ligt op ongeveer 40 meter afstand. Dit is een 80 kilometerweg en daarom is er een geluidsberekening uitgevoerd (zie bijlage 1). In deze berekening is uitgegaan van de verkeerssituatie in 2020. Er is uitgegaan van een autonome groei van 2% per jaar. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een afstand van bijna 200 meter van de weg ligt. Het plangebied valt dus ruim binnen deze zone. De gevelbelasting bedraagt, na correctie, 58 dB.

Het geluidsniveau kan verlaagd worden door bronmaatregelen en maatregelen in het overgangsgebied. Aangezien de N355 een provinciale stroomweg is, ligt aanpassing van het geluidsregime niet voor de hand. Voor een goede doorstroming is een snelheid van 80 kilometer per uur vereist. Het oprichten van een geluidsscherm in het overgangsgebied is niet aan de orde, aangezien de N355 hier enigszins verhoogd ligt. Het geluidsscherm zou dermate hoog moeten zijn, dat dit het zicht en de landschappelijke kwaliteiten onaanvaardbaar aan zou tasten. Dit is dan ook niet aan de orde.

Tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan zal de gemeente Zuidhorn een procedure voor het verlenen van een hogere waarde doorlopen.

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.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het voorliggende project betreft het omzetten van een voormalig kerkgebouw naar één woning. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en de ligging van hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

De N355 is een route voor de transport van gevaarlijke stoffen. Deze weg is in het landelijke basisnet niet aangewezen als een weg met een veiligheidszone. Uit het ontwerp voor het provinciale basisnet voor de provincie Groningen blijkt dat er, aangezien er slechts één woning mogelijk gemaakt wordt, verantwoording van de toename van het groepsrisico niet nodig is. In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De dichtstbijzijnde functie is de gasbehandelingsinstallatie van de NAM in Grijpskerk. Deze ligt echter op meer dan 2 kilometer afstand. Op deze afstand is geen invloed te verwachten van deze inrichting. Tot slot maakt het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot externe veiligheid voor het voorliggend plan.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in het voorliggende plan rekening mee gehouden dient te worden.

4. 10. Duurzaamheid en energie

De provincie Groningen vraagt in de Provinciale Omgevingsverordening aandacht voor duurzaamheid en energiegebruik. Met betrekking tot het voorliggende plan kan gesteld worden dat de functiewijziging van de kerk een duurzaam initiatief is. Er wordt immers een nieuwe functie toegekend aan een bestaand pand. Dit voorkomt dat er elders in de gemeente een nieuwe woning gerealiseerd moet worden. Bij de verbouwing van het pand zal nader bezien worden of en zo ja, op welke manier energiezuinige maatregelen getroffen kunnen worden.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Algemeen

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. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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 dezelfde 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.

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wél belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor erven, verhardingen en tuinen. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan gebouwen te realiseren. Wel zijn erf- en terreinafscheidingen tot 1,00 m toegestaan.

Verkeer

Het plangebied is ontsloten op de Hoofdstraat. Daarnaast dient het Kerkpad als ontsluiting voor een woning die ten zuiden van het plangebied ligt. Om deze ontsluiting voldoende te beschermen, is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Wonen

De toekomstige woning heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden tot een goothoogte van maximaal 4,00 m en een maximale bouwhoogte van 10,00 m.

Grenzend aan de voormalige kerk is een schuur aanwezig. Deze is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouw". Ook de gronden tussen de woningen aan de Hoofdstraat, hebben de bestemming "Wonen".

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid, waaronder grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties zijn als bijlage opgenomen en in Hoofdstuk 7 voorzien van een gemeentelijk reactie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting. Zie hiervoor hoofdstuk 8.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. Behalve de plankosten heeft de gemeente hier geen kosten aan. Deze kosten zijn via leges gedekt. Tot slot is er een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer over eventuele planschade. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht. Het opstellen van een grondexploitatieplan is niet noodzakelijk.

7. OVERLEG

Het bestemmingsplan is, in het kader van het vooroverleg, opgestuurd naar de betrokken instanties. Van de VROM-Inspectie en de Provincie Groningen is een reactie ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 2. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft niet gereageerd. Op de beide reacties is hieronder een gemeentelijke reactie gegeven.

Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke Plannen

De Provincie Groningen geeft aan dat het bestemmingsplan is getoetst aan het Provinciaal Omgevingsplan en de Omgevingsverordening. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. De provincie heeft geen bezwaren tegen uitvoering van het plan.

Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie van de Provincie Groningen ter kennisneming aan.

VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, Regio afdeling Noord

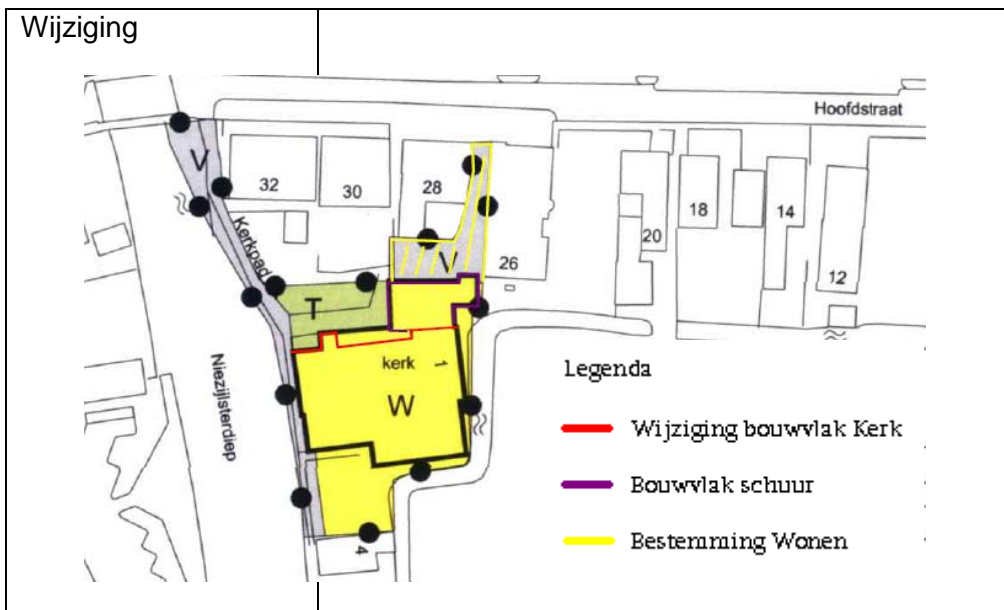
De VROM-Inspectie geeft in haar reactie aan dat de betrokken rijksdiensten geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie van de VROM-Inspectie ter kennisneming aan.

8. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2010 tot en met 12 mei 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	<p>1. Ons inziens klopt het gedeelte wonen van de tekening niet. Op de tekening staan onze schuren vast aan het voormalig kerkgebouw met de vermelding woongedeelte.</p> <p>2. Wij zijn ook van mening dat het plangebied niet op twee maar op één punt ontsloten wordt op de Hoofdstraat daar het gebied tussen de woningen aan de Hoofdstraat met nr. 26 en 30 privé gebied is.</p>
Bijlagen	-
Beoordeling zienswijze	<p>1. Ten noorden van het voormalig kerkgebouw staat een schuur die hoort bij de Hoofdstraat 26. Deze schuur is onterecht opgenomen in het bouwvlak van de voormalige kerk. Dit wordt gewijzigd. De bestaande situatie wordt in het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' opgenomen.</p> <p>2. De grond tussen de woningen aan de Hoofdstraat 26 en 28 is in het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' opgenomen, omdat dit pad in het huidige bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming heeft. Deze bestemming sluit aan bij de huidige maatschappelijke bestemming van de kerk. Omdat de kerk niet langer een maatschappelijke functie heeft, wordt de maatschappelijke bestemming in zijn geheel aangepast.</p> <p>In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de grond tussen de woningen aan de Hoofdstraat 26 en 28 een bestemming 'Verkeer'. De betreffende grond behoort tot het erf van de Hoofdstraat 26 en is niet openbaar toegankelijk. Hierom ligt een bestemming 'Wonen' meer voor de hand dan een bestemming 'Verkeer'. De bestemming van deze grond wordt veranderd in 'Wonen'. Hiermee wordt aangesloten bij het huidige gebruik.</p>
Conclusie	De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan



Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

1. Mijn eerste opmerking heeft te maken met figuur 2 (De begrenzing van het plangebied). Volgens de tekst vermeld in paragraaf 1.2 wordt daarop het grondeigendom aangegeven. Uit de tekening maak ik op dat zowel de schuur als het toegangspad van kavel nummer 26 worden aangemerkt als eigendom van de kerkeigenaren. Als dit het geval is, dan lijkt mij dat onjuist.

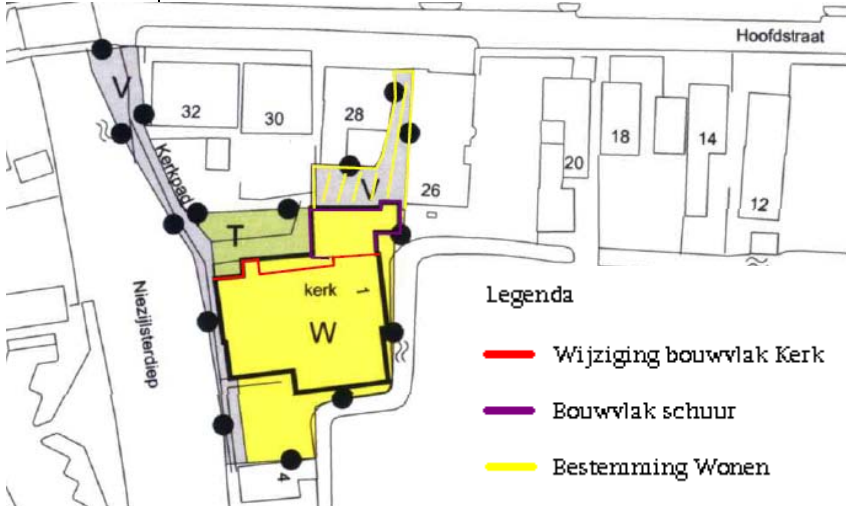
2. In het plan krijgt het pad tussen kavel 28 en kavel 26 een verkeersdoeleinde om de kerk te ontsluiten op de hoofdstraat. Ik ben daar pertinent op tegen! De enige toegangsweg naar de kerk loopt in mijn beleving langs het Niezijlsterdiep. Datzelfde geldt voor het recht van overpad. Mocht het een overweging zijn om verkeer toe te laten over datzelfde kerkpad, dan vind ik dat ook geen wenselijke ontwikkeling, maar één die afbreuk doet aan het aanzicht van het dorp.

3. De voorgestelde bestemmingswijziging houdt geen rekening met de beperkte parkeergelegenheid in het dorp. Gezien de nieuwe bestemming 'verkeer' op de tekening (en de realiteit van de 2 extra auto's van de kerkbewoners) kunnen we er vanuit gaan dat het aantal te parkeren auto's in dit veel van het dorp zal stijgen.

	<p>Uit de plannen maak ik niet op dat ditzelfde geldt voor het aantal parkeerplaatsen. Het creëren van extra parkeerplaatsen vind ik een absolute voorwaarde bij het toekennen van een woonbestemming aan de kerk. Daarop voortbordurend; de omwonenden hebben een brief gekregen van de nieuwe eigenaren van de kerk waarin zijn aangegeven muzieklessen te zullen geven in het kerkgebouw. Dit betekent nog meer behoefte aan parkeergelegenheid.</p>
Bijlagen	7 foto's
Beoordeling zienswijze	<p>1. Met de begrenzing is aangesloten bij ten eerste het grondeigendom van de initiatiefnemer en ten tweede bij de begrenzing van het huidige bestemmingsplan Niezijl. De grond tussen de woningen aan de Hoofdstraat 26 en 28 hoort bij de kavel van Hoofdstraat 26 en is geen eigendom van de initiatiefnemer. Dit verandert niet door het nieuwe bestemmingsplan; een bestemmingsplan regelt geen grondeigdommen.</p> <p>De grond tussen de woningen aan de Hoofdstraat 26 en 28 is in het bestemmingsplan 'Niezijl - Kerkpad 1' opgenomen, omdat dit pad in het huidige bestemmingsplan Niezijl een maatschappelijke bestemming heeft. Deze bestemming sluit aan bij de huidige maatschappelijke bestemming van de kerk. Omdat de kerk niet langer een maatschappelijke functie heeft, wordt de maatschappelijke bestemming in zijn geheel aangepast.</p> <p>2. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de grond tussen de woningen aan de Hoofdstraat 26 en 28 een bestemming 'Verkeer'. De betreffende grond behoort tot het erf van de Hoofdstraat 26 en is niet openbaar toegankelijk. Hierom ligt een bestemming 'Wonen' meer voor de hand dan een bestemming 'Verkeer'. De bestemming van deze grond wordt veranderd in 'Wonen'. Hiermee wordt aangesloten bij het huidige situatie.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt eventueel 'recht van overpad' niet geregeld. Dit is geen taak of bevoegdheid van de gemeente, maar een zaak die bij de notaris geregeld wordt. De bestemming verkeer over het Kerkpad is bedoeld om de woningen aan het Kerkpad 1 en Kerkpad 4 te ontsluiten. Hiermee wordt aangesloten bij het bestaande gebruik.</p>

	<p>3. Omdat de kerk zijn maatschappelijke functie heeft verloren, is gezocht naar een nieuwe functie voor het gebouw.</p> <p>Hierbij is overwogen dat op het perceel van de kerk geen mogelijkheden zijn tot parkeren. Het parkeren moet in de openbare ruimte worden opgelost. Van alle denkbare nieuwe functies heeft wonen de minst verkeersaantrekkende werking en daardoor de minste invloed op de omgeving. Omdat leegstand van de kerk niet gewenst is, wordt een toename van de parkeerdruk op het Hoofdstraat geaccepteerd ten behoeve van de uitvoering van dit plan.</p> <p>De muzieklessen worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Afhankelijk van de omvang en intensiteit van eventuele muzieklessen moet de initiatiefnemer hiervoor een buitenplanse ontheffing aanvragen. Parkeren wordt dan opnieuw overwogen.</p>
--	---

Conclusie	<p>1. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> <p>2. De zienswijze heeft wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan</p> <p>3. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
-----------	---

Wijziging	
-----------	--

Reclamant 3 - Waterschap Noorderzijlvest

Samenvatting zienswijze	Het gaat hier om een functie wijziging dat buiten de regels van het vigerende bestemmingsplan valt.
-------------------------	---

	<p>Aangezien het hier verder niet over ruimtelijke ontwikkelingen gaat is er verder geen waterbelang.</p> <p>Wij kunnen daarom instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.</p>
Bijlagen	-
Beoordeling zienswijze	De gemeente neemt de reactie van het Waterschap Noorderzijlvest ter kennisneming aan.
Conclusie	De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

===