

Ruimtelijke onderbouwing

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Ten behoeve van de verbouw van een bestaande schuur op het
perceel Evert Harm Woltersweg 35 te Aduard



Gemeente Zuidhorn

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2012-0315 voor het verbouwen van een bestaande schuur Evert Harm Woltersweg 35 te Aduard.

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Huidige situatie	3
3. Planbeschrijving	5
4. Bestemmingsplan en procedure.....	5
5. Beleid.....	6
6. Afweging	8
6.1 Functie.....	8
6.2 Stedenbouwkundig	8
6.3 Verkeer en parkeren.....	9
6.4 Archeologie en cultuurhistorie	10
6.5 Bodem.....	11
6.6 Duurzaamheid.....	11
6.7 Ecologie	11
6.8 Externe veiligheid.....	12
6.9 Geluid	12
6.10 Kabels en leidingen	12
6.11 Luchtkwaliteit.....	12
6.12 Milieuzonering	12
6.13 Uitvoerbaarheid.....	13
6.14 Water	13
7. Conclusie.....	14

Inleiding

Op 29 mei 2012 is door mevrouw H.L.J. Hakvoort en de heer R. Bon een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van een bestaande schuur op het perceel Evert Harm Woltersweg 35 te Aduard. De aanvraag is ingeboekt onder nummer 2012-0315.

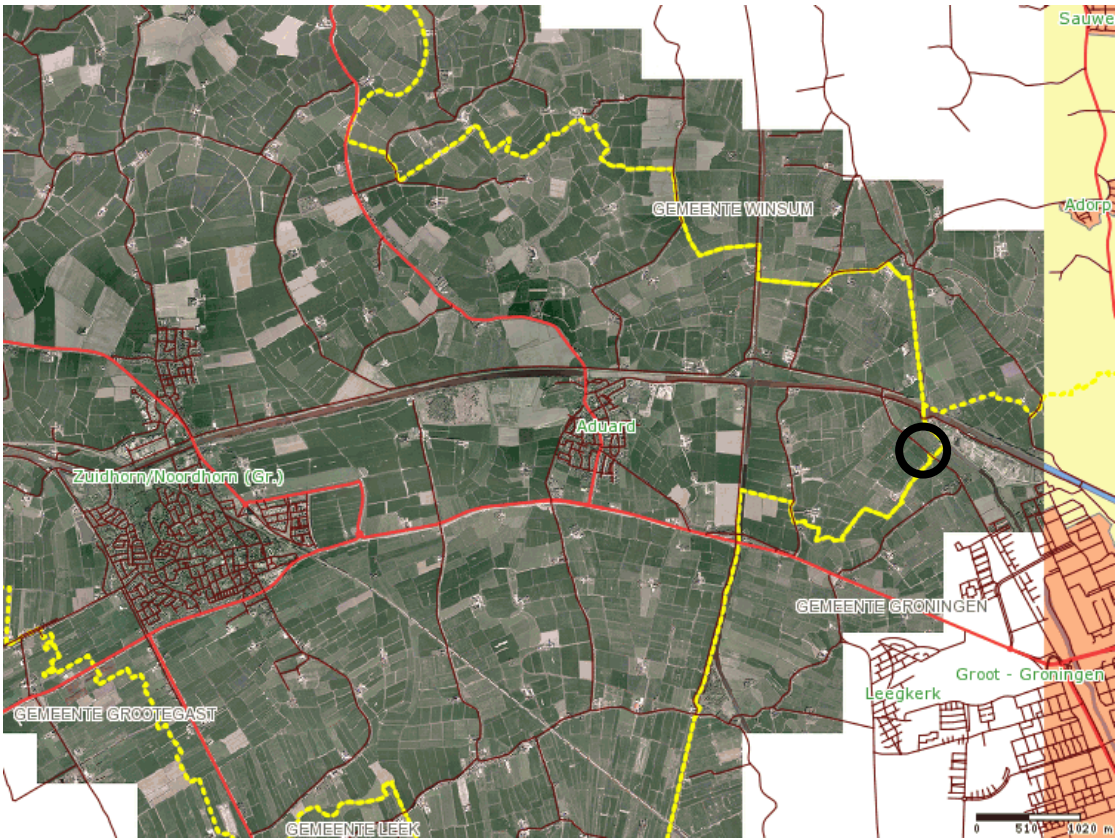
Aanvragers zijn eigenaar van genoemd perceel, kadastraal bekend gemeente Aduard, sectie A, nummer 717.

Aanleiding voor deze aanvraag is om de voormalige agrarische bedrijfswoning en de aangesloten kapschuur te renoveren en geschikt te maken voor een aantal nieuwe functies, zoals een atelier- en kantoorruimte voor de aanvragers en een aantal studios om het plan financieel haalbaar te maken. Het plan past niet binnen het geldende planologische kader (zie Hoofdstuk 4 Bestemmingsplan en procedure). Via een procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan het onderhavige initiatief medewerking verleend worden.

Deze aanvraag betreft de vervanging van het in 2011 ingediende schetsplan voor de bouw van een nieuwe schuur en de verbouw van de bestaande boerderij. Dit schetsplan is door de provincie Groningen afgewezen wegens strijdigheid met de Provinciale Omgevingsverordening. Over het nu ingediende bouwplan heeft opnieuw overleg met de provincie plaatsgevonden omdat het bestemmingsplan Buitengebied niet van kracht is door een door GS gegeven reactieve aanwijzing. Het provinciaal ambtelijk standpunt luidt dat de provincie positief staat tegenover het aangepaste initiatief, dat aansluit bij de bestaande karakteristieken/omgeving. De plattegrond van het pand blijft onveranderd en ook de bouwvorm en kapvorm blijven volledig onaangetast. Er zijn slechts een paar zichtbare veranderingen/wijzigingen, zoals de “vides” in de dakvlakken. De provincie is dan ook van mening dat de veranderingen onder de noemer “geringe uitwendige aanpassingen” kunnen worden gerangschikt en dat daarom de plannen passen binnen het provinciaal beleid inzake vrijkomende bebouwing. Er is geen ontheffing van de provincie nodig. Wel heeft de provincie een opmerking ten aanzien van het onderdeel ‘nieuwbouwruimte’ (de studios). Met betrekking tot deze opmerking wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 Beleid.

2. Huidige situatie

Het perceel Evert Harm Woltersweg 35 ligt aan de zuidzijde van het Van Starckenborghkanaal gelegen in een landelijke, voornamelijk agrarische omgeving. De situering van het plangebied wordt gevormd door weilanden en de dijk van het Reitdiep ten noord-oosten van het perceel. De begrenzing is in feite het bestaande pand.



Afbeelding gebiedslocatie



Afbeelding plangebied

De bebouwing van het perceel bestaat uit een oude Friese kop-hals-romp boerderij met aangrenzend aan de hoofdschuur een kleine schuur. De huidige boerderij functioneerde in het verleden als agrarisch bedrijf, maar wordt sinds 1997 bewoond door aanvragers. De agrarische functie wordt slechts als nevenactiviteit uitgevoerd door het hobbymatig houden van dieren.

Aanvraagster heeft sinds 1997 een bedrijf aan huis als beeldend kunstenaar, terwijl aanvrager sinds 2003 een adviespraktijk voor loopbaanbegeleiding en coaching, gezondheidszorg met kantoor aan huis uitoefent.

Er is ter plaatse geen sprake van een beschermd dorpsgezicht of van een monument.

3. Planbeschrijving

Het bouwplan omvat het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning met kapschuur (type Friese kop-hals-romp). Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt dat de indeling gewijzigd wordt en een aantal nieuwe functies wordt gerealiseerd. Deze nieuwe functies betreffen de inrichting van een kantoorruimte en atelier-werkruimte en de toevoeging van 6 studios. Deze studios (5 kleine studio's in de hoofdschuur en een grotere studio in de kleine schuur), die bestemd zijn voor de tijdelijke huisvesting van universitair personeel, zijn noodzakelijk om de renovatie financieel haalbaar te maken. De woonruimte van de aanvragers wordt binnen het pand op een andere wijze ingedeeld. Bij de uitwerking van het plan is als uitgangspunt genomen dat een deel van de kapschuur wordt verwijderd waardoor de oppervlakte verkleind wordt van 579 m² naar 546 m². Dit betekent dat de inhoud van het gebouw gewijzigd wordt van 3.200 m³ naar 3120 m³. De hoofdvorm van de oude Friese kop-hals-romp boerderij blijft wel behouden, waardoor er geen afbreuk aan de landschapswaarden wordt gedaan.

4. Bestemmingsplan en procedure

Het perceel Evert Harm Woltersweg 35 te Aduard heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn, dat 12 april 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, de bestemmingen Wonen en Waarde-Wierde Invloedzone.

Binnen de bestemming Wonen zijn de gronden bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. de gronden mede bestemd zijn voor landschappelijke inpassing;
- b. de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

Binnen de bestemming Waarde-Wierde Invloedzone zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

Door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen is echter een reactieve aanwijzing aan de gemeente gegeven met betrekking tot de maatvoering (goot- en bouwhoogte, dakhelling) van vrijgekomen (agrarische) gebouwen en een sloopverbod van karakteristieke bebouwing. Volgens de reactieve aanwijzing is in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn niet vastgelegd dat de bestaande maatvoering van vrijkomende gebouwen gehandhaafd blijft. Hierdoor voldoet het bestemmingsplan niet aan artikel 4.27 van de Provinciale Omgevingsverordening.

Door deze reactieve aanwijzing is het vastgestelde bestemmingsplan op dit onderdeel niet van kracht geworden en geldt het oude bestemmingsplan Buitengebied Aduard nog. Het bouwplan moet dan ook getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Het perceel heeft daarin de bestemming Agrarische doeleinden. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor het houden van vee, akkerbouw, tuinbouw en kwekerijen van gewassen ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, erven en agrarische cultuurgronden.

De nieuwe functie betreft een woonfunctie met lichte bedrijvigheid, welke niet ten dienste staat van de agrarische bestemming. Hierdoor is het bouwplan strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied Aduard. Het bestemmingsplan bevat geen flexibiliteitsbepalingen, waardoor een afzonderlijke procedure noodzakelijk is.

Om de gewenste medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen wordt een uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 subs a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

Het college van burgemeester en wethouders is voor deze procedure het bevoegde gezag. Aangezien het project de verbouwing van een voormalige schuur/boerderij betreft, waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 300 m² en de verbouwingkosten meer bedragen dan € 300.000, is echter een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

5. Beleid

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zuidhorn heeft de Toekomstvisie 2030 vastgesteld op 14 december 2009. In de Toekomstvisie wordt uitgegaan van drie verschillende identiteiten die gezamenlijk de kwaliteit van de gemeente Zuidhorn vormen, namelijk: de 'Stadse' identiteit, de 'Dorpse' identiteit en de 'Landelijke' identiteit.

Naast bestemmingsplannen ligt op hoger abstractieniveau het gemeentelijk planologische kader vast in de Structuurvisie 2030. In deze structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie vertaald.

De Structuurvisie 2030 (vastgesteld 6 juni 2011) kenmerkt het gebied als "Wierdengebied, behoud landbouw met beperkte schaalvergroting". De voorgestane ontwikkeling betreft hergebruik van een voormalig agrarisch bedrijf. Functieverandering of functieverbreiding past goed in het gebied binnen de gemeente waar het accent minder zwaar op agrarische productie ligt, waarbij eveneens optimale ruimte voor de landbouw gewenst is.

Het project haakt aan bij de pijler Landelijke Identiteit past dan ook binnen de kaders en ambities van de Toekomstvisie 2030. Het landschappelijk raamwerk is daarin leidend voor ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeente stimuleert nevenfuncties als toerisme, zorg en educatie. Met het project is rekening gehouden ten aanzien van het landschappelijk raamwerk en de nieuwe functies dragen bij aan het behoud van erfgoed.

Gemeentelijk/Provinciaal beleid

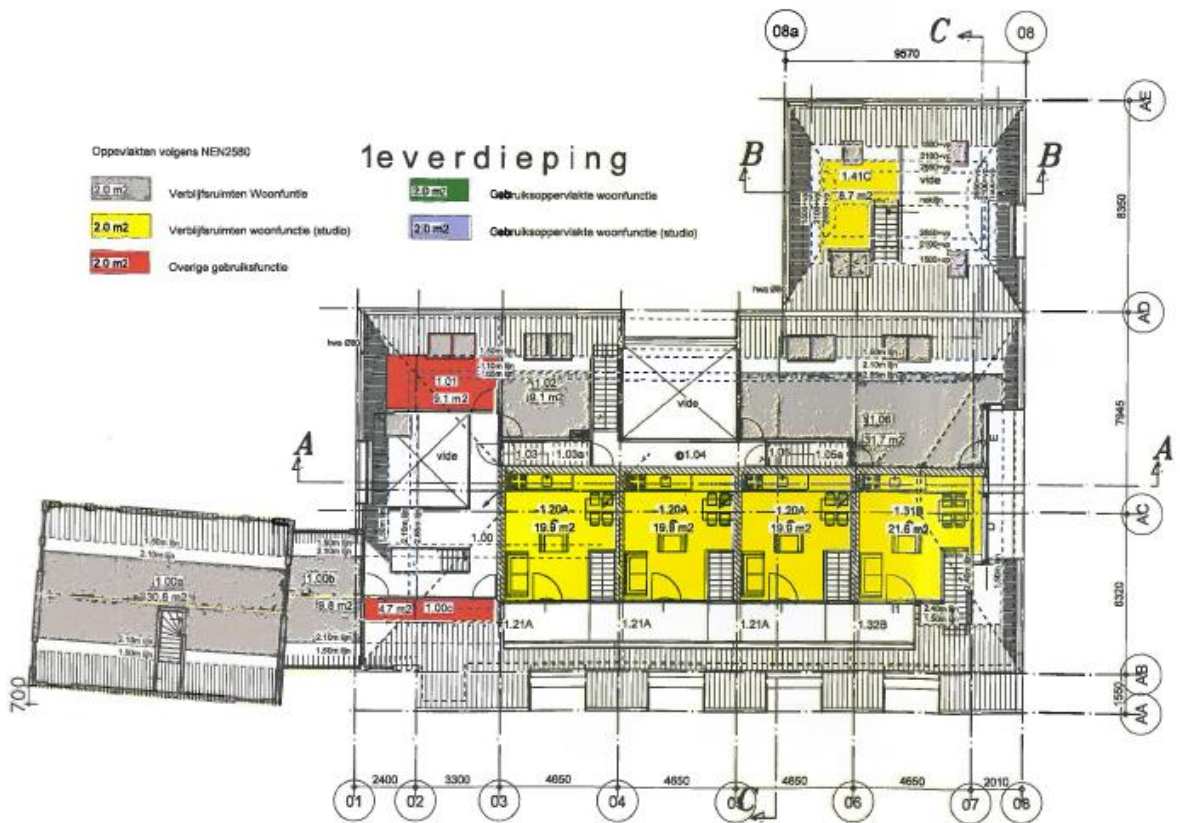
Met betrekking tot de aan de gemeente toegewezen nieuwbouwruiimte zijn afspraken gemaakt met de provincie Groningen en de Regio Groningen-Assen. Bij ruimtelijke plannen waar sprake is van toevoeging van zelfstandige woonruimte moet de gemeente aantonen dat deze woningen passen binnen de toegewezen nieuwbouwruiimte.

Volgens de provincie worden woningen, die beschikken over een eigen afsluitbare voordeur en een eigen keuken en sanitaire voorzieningen aangemerkt als zelfstandige woonruimte en tellen deze mee voor de nieuwbouwruiimte. Hoe de woningen worden gebruikt is daarbij volgens de provincie niet van belang.

De betreffende studios (zie onderstaande indelingstekening) voldoen aan bovenvermeld uitgangspunt en worden derhalve ten laste gebracht van de vastgestelde nieuwbouwruiimte Zuidhorn. De studios worden ten laste gebracht van de in deze lijst opgenomen post 'Restant projecten' die 56 woningen omvat (zie bijgevoegde bijlage III). Hierdoor bedraagt het restant aantal woningen binnen deze post nog 51 woningen. Daarmee voldoet het project aan de uitgangspunten van de SER-ladder.



Indeling functies begane grond (geel studio's, paars kantoor, grijs woning, rood atelier en overige gebruiksfuncties)



Indeling functies 1^e verdieping (geel studio's, rood overige gebruiksfuncties)

Ook is het bouwplan volgens het provinciaal ambtelijk standpunt niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Beleid rijksoverheid

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft de gemeenten in 2011 schriftelijk meegedeeld dat het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Dit houdt in dat gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf zullen worden beoordeeld op nationale belangen. Het toezicht op gemeenten komt bij de provincie te liggen. Het Rijk kan achteraf (in incidentele gevallen) ingrijpen.

Er zijn met betrekking tot het onderhavige project geen rijksbelangen, welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, in het geding.

Conclusie:

Het project is niet in strijd met zowel het gemeentelijke, provinciale als het rijks belang en is daardoor uitvoerbaar.

6. Afweging

6.1 Functie

Het project betreft vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB). In algemene zin is het gewenst om deze bebouwing een andere functie te geven, waarbij wonen voor de omgeving in beginsel de minst belastende functie is. Door het toekennen van andere functies wordt leegstand en verval van de voormalige agrarische bebouwing voorkomen, hetgeen bijgedraagt aan de leefbaarheid van het platteland.

Het plan sluit wat betreft de woonfunctie en de overige nieuwe functies dan ook aan bij het algemene beleid uit dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn onder andere een kunstzinnige functie en zakelijke dienstverlening (kantoren) toegestaan.

Doordat de bij het voormalige agrarische bedrijf behorende woning zijn functie behoudt wordt verpaupering van het gebied voorkomen. Daarbij kan worden vermeld dat deze woonfunctie aansluit bij de aan de E.H. Woltersweg (gedeelte zuidzijde Van Starckenborghkanaal) voorkomende woonfuncties, waarbij het gedeeltelijk ook om voormalige agrarische bedrijven gaat.

Een adviesbureau en kunstenaars-bedrijf zijn ook aanvaardbare functies in het buitengebied. Het zijn bedrijven met een lichte milieucategorie (1 en 2). Voor deze milieucategorieën gelden voor geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden van 10 en 30 meter. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 350 meter afstand, terwijl het dichtstbijzijnde bedrijf op circa 340 meter ligt en er ook geen andere inrichtingen aanwezig zijn.

Er is dan ook geen sprake van hinder en/of gevaar voor omliggende woningen en inrichtingen door het toestaan van deze nieuwe functies..

Conclusie:

De nieuwe functie van wonen met lichte bedrijvigheid vormt een aanvaardbare functie op het perceel E.H. Woltersweg 35.

6.2 Stedenbouwkundig/landschappelijk

Met de realisering van dit project blijft het silhouet van de oude Friese kop-hals-romp boerderij in het landschap behouden. Ook wordt de bebouwde oppervlakte in beperkte mate gewijzigd en voor wat goot- en bouwhoogte betreft sluit het bouwplan aan bij de bestaande hoogtes.

Gelet op de aard van het project, namelijk de verbouwing van de bestaande opstallen, zijn ingrepen in de erfbeplanting niet noodzakelijk.

Voorts heeft de architect het plan zo ontworpen dat het gehele gebouw donker bruin-zwart wordt gemaakt en zullen de nieuwe zonnepanelen en dakramen er in opgaan. Het beeld wordt daardoor rustig en versterkt zijn plek in het groen van de natuur. De grote lichte perforaties weerspiegelen de nieuwe functies die dit gebouw nu huisvest en geven het een hedendaags gezicht. Welstand heeft met het plan ingestemd.



Impressie situatie na verbouwing van noordwestzijde



Impressie situatie na verbouwing van zuidoostzijde

Zoals onder 6.1. is vermeld is de dichtstbijzijnde woning op ca. 350 meter gelegen, waardoor er geen sprake is van aantasting van het woongenot van burens.

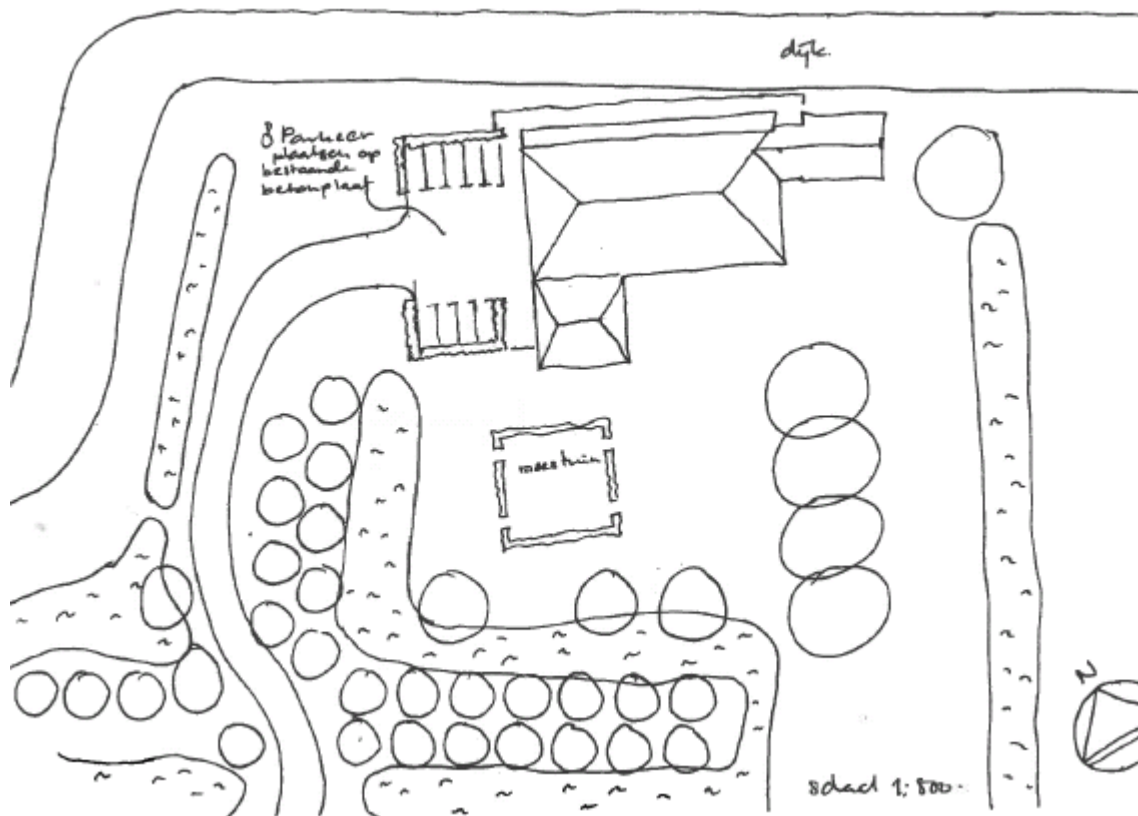
Conclusie:

Stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren tegen realisering van het plan.

6.3 Verkeer en parkeren

De verhuur van de studios leidt niet tot een van belang zijnde verkeersaantrekkende werking op basis waarvan de verkeersveiligheid op de E.H. Woltersweg in het geding is.

Voor wat het parkeren betreft ligt er voor de grote en kleine schuur een oude betonplaat van 24 m x 18 m, welke als manoeuvreer- en parkeerruimte diende voor het agrarische bedrijf. Deze zal in de nieuwe situatie gebruikt worden als parkeerplaats voor de verschillende bewoners en gasten.



Indicatie toegangsweg en parkeerplaatsen ten westen van hoofdgebouw

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is beoordeeld aan de hand van de CROW-normen. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen. Voor een kantoor (zonder baliefunctie) geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De oppervlakte van het kantoor bedraagt volgens de tekening 49,4 m²., zodat er 1,3 parkeerplaats nodig is. Voor een bedrijf van een beeldend kunstenaar schrijft de CROW geen normen voor, waardoor maatwerk geleverd moet worden. Uit de verkregen informatie blijkt dat aanvrager geen personeel in dienst heeft en incidenteel bezoekers ontvangt die een kunstwerk willen kopen. Er worden geen georganiseerde exposities gehouden. Op basis van deze gegevens wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van minimaal 2 parkeerplaatsen. Verder geldt voor de studios een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per studio. Aangezien er 6 studios worden gerealiseerd betekent dit een parkeerbehoefte van 3,6 plaats.

Gelet op het vorenstaande zijn er 9,1 parkeerplaatsen nodig. Er zijn 8 parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Er is op het eigen terrein echter voldoende ruimte voor parkeerplaatsen om in extra parkeerplaatsen te voorzien..

Conclusie:

Voor wat betreft het verkeer en het parkeren levert het bouwplan dan ook geen problemen op.

6.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Zuidhorn heeft nog geen eigen archeologiebeleid. Dit betekent dat het bepaalde in de Monumentenwet 1988 van toepassing is. Hierin is bepaald dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde en met een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Het pand is niet opgenomen in de landelijke Archeologische Monumentenkaart (AMK) of de bijbehorende catalogus. Ook betreft het pand geen rijks- of gemeentelijk monument.

Conclusie:

Het bouwplan betreft de verbouwing binnen een bestaand gebouw waardoor er geen archeologische waarden in het geding zijn en een nader onderzoek niet nodig is.

Cultuurhistorie

In het oude bestemmingsplan Buitengebied Aduard is bepaald dat binnen de aangewezen bestemming de gronden mede zijn aangewezen voor het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie:

Aangezien de gehele bestaande bebouwing gehandhaafd blijft en het erf niet wordt aangetast worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast, maar juist behouden.

6.5 Bodem

Aangezien het een verbouwing binnen een bestaand gebouw betreft is er geen onderzoek verricht.

Conclusie:

De bodemkundige situatie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project

6.6.1 Duurzaamheid

Zoals eerder is vermeld is er sprake van hergebruik van een karakteristiek pand, waardoor tegemoet gekomen wordt aan het uitgangspunt Duurzaamheid. Binnen dit project heeft dit aspect de hoogste prioriteit. Alle nieuw te gebruiken materialen zullen ecologisch verantwoord zijn.

Uitgangspunt voor de aanvrager zijn:

De ecologisch gezonde materialen die voorhanden zijn in de bestaande bouw te handhaven of te hergebruiken. De ecologisch niet gezonde materialen zullen worden verwijderd en afgevoerd, zoals de asbesthoudende golfplaten op het dak.

Als mogelijk wordt ook voor de nieuw te gebruiken materialen eerst gekeken of ze tweede hands beschikbaar zijn. Dit past niet alleen in het duurzame aspect maar ook in het eerder beschreven concept van dit project.

De zuidzijde van het dak van de grote schuur zal voor een deel benut worden voor het plaatsen van zonnecollectoren voor de verwarming en de warm water behoefte. Ook wordt de optie bekeken om pv-collectoren te plaatsen.

Dit project is in zijn omvang geschikt voor een warmwaterpomp systeem, welke ook wordt toegepast.

Tijdens de bouw zal het bouwafval tot een minimum beperkt worden en wat toch overblijft zal gescheiden worden afgevoerd.

Conclusie:

Herbestemmen is een vorm van duurzaam ruimtegebruik. Aanvrager streeft ernaar om tegemoet te komen aan duurzaamheidsaspecten.

6.7 Ecologie

Voor het planvoornemen is geen onderzoek in het kader van Flora en Fauna uitgevoerd. Het project betreft de verbouw van een bestaande woonboerderij. Er vinden geen ingrepen plaats in het watersysteem en er is geen sprake van kap van bomen of sloop van gebouwen. Verder mag van het gebruik van het pand geen verstoring verwacht worden.

Alles overziend kan de conclusie verdedigd worden dat geen verstoring van belangrijke Flora en/of fauna aan de orde zal zijn.

Conclusie:

Het project is vanuit het oogpunt van ecologie uitvoerbaar.

6.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen, die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit, om het leven zouden kunnen komen. Het doel van het beleid is een ruimtelijke scheiding aanhouden of creëren tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen in de directe omgeving. Beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld verspreid gelegen woningen, kleine kantoren en kleine recreatieterreinen. Kwetsbare objecten zijn vooral concentraties van woningen, kantoren en ziekenhuizen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en transport-routes over weg, spoor of water van gevaarlijke stoffen (het Van Starckenborghkanaal ligt op ca. 200 m). Ook liggen er geen planologisch relevante buisleidingen.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

6.9 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) moet in het kader van een bestemmingsplan onderzoek verricht worden naar het wegverkeerslawaai. Het doel hiervan is het creëren van een goed woon- en leefklimaat door middel van het stellen van normen voor geluidbelasting. De normen voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten zijn afkomstig uit de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh).

Het project ligt op circa 130 meter vanaf de openbare weg waardoor een geluidsonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet verplicht is.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering.

6.10 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in het plangebied betreffen de huisaansluitingen voor het perceel Evert Harm Woltersweg 35. Voor het overige zijn geen leidingen aanwezig, die uitvoering van het project belemmeren.

Conclusie:

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor uitvoering van het project.

6.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. 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 binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van gezondheid is het noodzakelijk inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De gemeente Zuidhorn ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen. Ook gegevens van het RIVM (jaaroverzichten luchtkwaliteit) en van het Ruimtelijk Planbureau geven dat het gebied niet behoort tot de "concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging".

Daarnaast stellen wij dat er vanuit dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt omdat er geen CO₂ uitstoot plaatsvindt.

Conclusie:

Het plan is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

6.12 Milieuzonering

Het project betreft de verbouwing tot studios en de toevoeging van nieuwe functies. Woningen zijn geen milieubelastende inrichtingen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op circa 340 meter en ook zijn er geen andere inrichtingen in de directe omgeving aanwezig, waardoor de functies geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven..

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het project.

6.13 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In de nieuwbouw E.H. Woltersweg 35 worden een atelier en kantoor voor eigen bedrijvigheid van de eigenaren gerealiseerd en 5 studios voor verhuur. Bij de verhuur van de studios wordt als doelgroep gedacht aan wetenschappers, afkomstig uit het buitenland, die werkzaam zijn als gastdocent/hoogleraar, promovendus of als 'fellow' op het nabij gelegen Zernikecomplex in Groningen, en voor 6 tot 12 maanden een rustig onderkomen behoeven, niet te ver van hun werk. De contacten hiervoor zijn al gelegd. Volgens de bij de aanvraag behorende begroting is de uitkomst neutraal, waarbij onverhoopte kosten of een negatief resultaat voor rekening van de eigenaren komen.

Het project betreft een particulier initiatief. In het algemeen wordt voor deze initiatieven met de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten ten aanzien van mogelijke planschadevergoedingen. Bij dit project worden echter geen planschadeverzoeken verwacht om dat het perceel in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn al een woonbestemming heeft en tegen deze bestemming geen beroepschriften zijn ingediend. Gelet op dit feit kan in dit geval worden afgezien van een verhaalsovereenkomst. Wel worden overige kosten, waaronder de legeskosten voor de procedure, aan aanvrager in rekening gebracht.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande wordt het project economisch uitvoerbaar geacht.

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderzins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend project voorgenomen ontwikkeling behoort niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten.

Conclusie:

Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

6.14 Water

Waterparagraaf

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Noorderzijlvest. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets en beschrijft de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie.

Watertoets

Voor dit project is de digitale watertoets uitgevoerd. Aangezien er sprake is van alleen een functieverandering (van agrarisch naar wonen) is geen waterschapsbelang aan de orde. Overleg met het Waterschap is dan ook niet nodig.

Ten aanzien van het afvalwater kan worden opgemerkt dat op het perceel geen sprake is van een aansluiting op het gemeentelijke riool, maar van Individuele Behandeling Afvalwater (IBA). Dit levert geen problemen op.

7. Conclusie

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De functie van het gebouw past in het gebied en sluit aan bij bestaande karakteristieken/omgeving. Ook past het project binnen de gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

===