

14.110945

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
de gemeente Franekeradeel

d.d.

8 SEP 2014

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HOOFDWEG 7 TE HITZUM

VERBOUW SCHOOLGEBOUW TOT WONING

Status: Definitief
Datum: 20 juni 2014



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Voorgenomen initiatief	3
2. 3. Ruimtelijke inpassing	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Algemeen	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Milieuzonering	8
4. 2. Wegverkeerslawaaï	8
4. 3. Water	9
4. 4. Bodem	9
4. 5. Archeologie	9
4. 6. Cultuurhistorie	10
4. 7. Ecologie	10
4. 8. Externe veiligheid	11
4. 9. Luchtkwaliteit	11
4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen	12
5. UITVOERBAARHEID	13
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	14

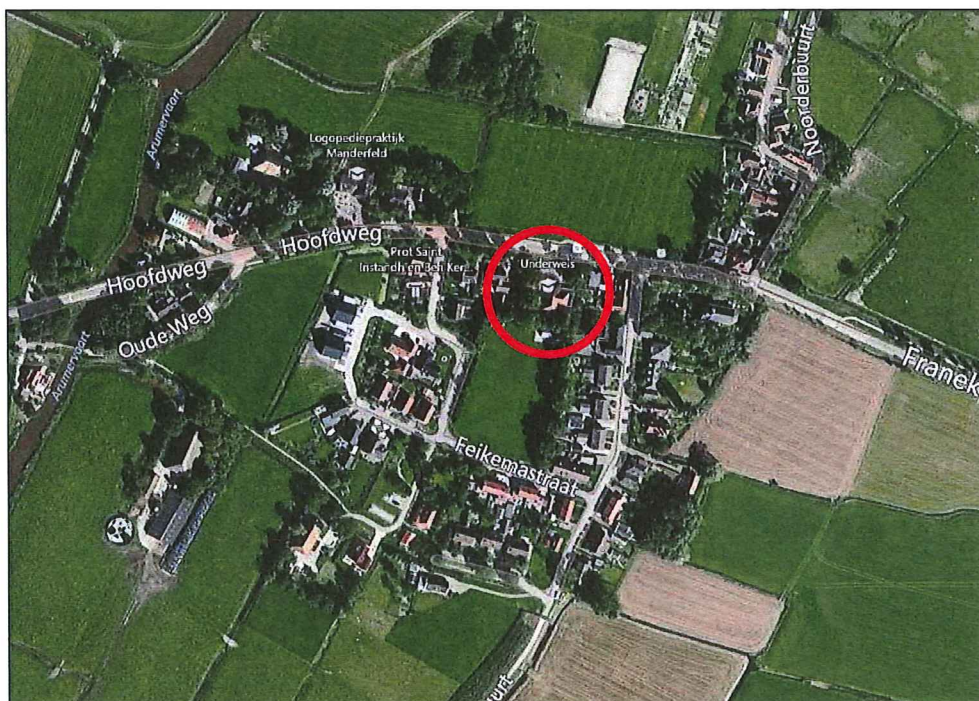
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Hoofdweg in Hitzum staat een voormalig schoolgebouw. Door de nieuwe regelgeving omtrent het minimum aantal leerlingen voor basisscholen is de school in 2010 gesloten. Bij de gemeente is het verzoek ingediend om het gebouw te verbouwen tot een vrijstaande woning. Op basis van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.2) is het bewonen van de school niet toegestaan.

De gemeente Franekeradeel wil medewerking verlenen aan het initiatief. Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en zal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Hoofdweg 7. Dit perceel ligt in het noorden van Hitzum, aan de doorgaande weg. De globale ligging van het projectgebied is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied (bron: Bing Maps)

1. 2. Planologische regeling

Het projectgebied valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Dongjum, Herbaijum, Hitzum, Oosterbierum, Peins, Ried, Schalsum*, dat is vastgesteld 3 september 2009. Het heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming wordt uitsluitend voorzien in maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen is niet toegestaan.

Op het perceel ligt verder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waarbinnen de archeologische waarden van de gronden worden beschermd.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het dorp Hitzum ligt op ongeveer 1,5 kilometer afstand ten zuiden van Franeker. Hitzum is met ruim 200 inwoners een klein dorp. Naast het wonen zijn er nog enkele voorzieningen, zoals een café, een dorpshuis, een sportveld en een kerk aanwezig. De basisschool is in 2010 vanwege een tekort aan leerlingen gesloten.

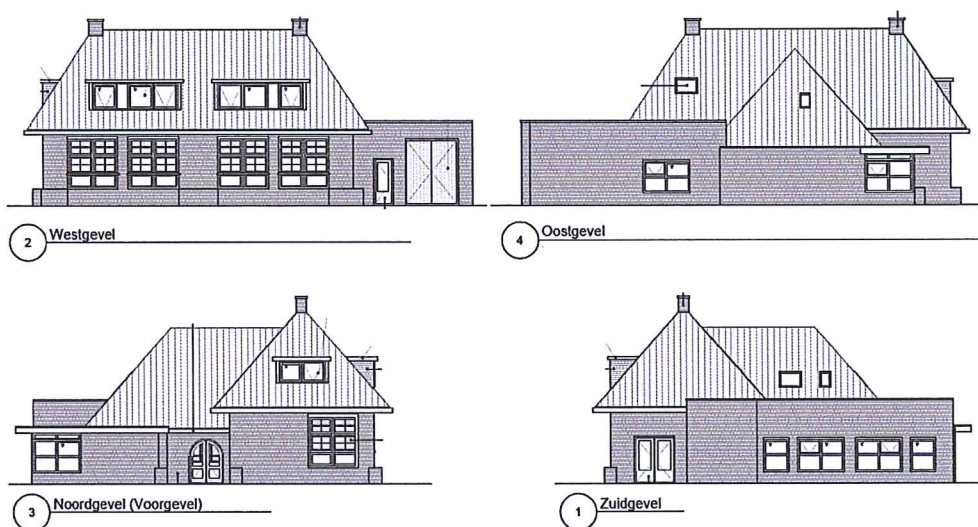
Dit project heeft betrekking op het gebouw en terrein van de voormalige basisschool, direct ten noorden van het sportveld aan de Hoofdweg. Het schoolgebouw heeft een karakteristieke jaren dertig uitstraling en is gelegen op een perceel van bijna 1.600 m². Rondom de school ligt een schoolplein met enkele speeltoestellen. Een aanzicht op de locatie is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Aanzicht op het voormalig schoolgebouw (bron: Funda)

2. 2. Voorgenomen initiatief

Het schoolgebouw staat al enige tijd te koop. De potentiële kopers willen het gaan bewonen. Daarvoor zijn enkele, voornamelijk in pandige, verbouwingen noodzakelijk. De uiterlijke wijzigingen betreffen het plaatsen van enkele dakkappen, het wijzigen van gevels (vervangen ramen door deuren en dergelijke) en het verbouwen van de aanbouw tot garage. De huidige hoofdvorm en uitstraling van het pand worden gerespecteerd. De gevelaanzichten van de school in de nieuwe situatie zijn weergegeven in figuur 3.



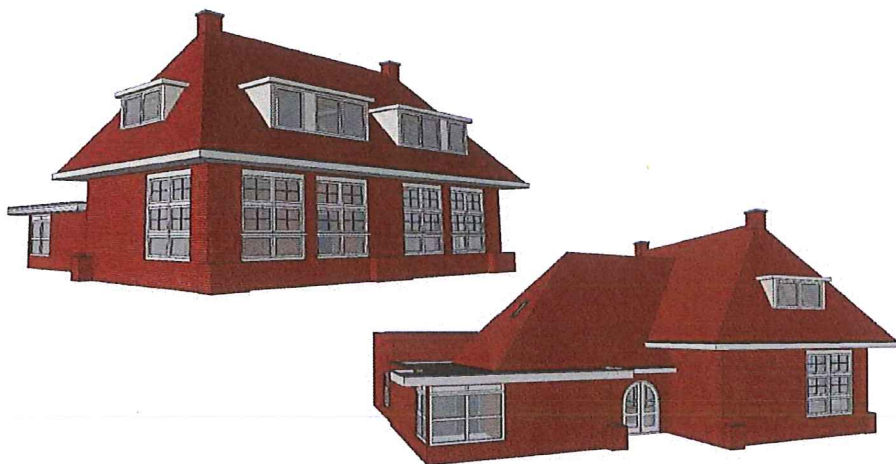
Figuur 3. Gevelaanzichten nieuwe situatie

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

Het schoolgebouw is een karakteristiek en beeldbepalend gebouw in het dorp. Het heeft geen bijzondere (monumentale) status, maar het behoud hiervan is wenselijk. Het toekennen van een woonfunctie aan het gebouw draagt hieraan bij. Dit is ook een van de redenen voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het voornemen.

Door de functiewijziging krijgt het gebouw de uitstraling van een woning. Het omliggende terrein krijgt een minder stenig karakter, doordat het schoolplein een tuininrichting krijgt. Deze inrichting past goed bij het beeld in de woonstraat, waaraan het terrein is gelegen. Enkele impressies van de woning zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Impressies woning

Functionele inpassing

Het project stelt een functiewijziging naar een maatschappelijke voorziening naar een woning voor. Van belang is dat deze functiewijziging bestaande bedrijven en voorzieningen niet belemmert. Het projectgebied ligt tussen twee andere woningen. De nieuwe functie is dus in beginsel inpasbaar op de locatie. Hierop wordt in paragraaf 4.2 nader ingegaan.

Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten op de Hoofdweg. Dit betreft een relatief rustige weg, waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Het ontsluiten van een extra woning op deze staat leidt niet tot een onveilige of anderszins onwenselijke verkeerssituatie.

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat op eigen erf voldoende ruimte is voor parkeren. Op basis van de CROW parkeernormen moeten bij woningen uit het hogere segment minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel biedt voldoende ruimte om hieraan te voldoen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Het rijksbeleid is gezien de aard en omvang van het project niet relevant.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het Streekplan Fryslân 2007 is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. De provincie streeft naar het verbeteren van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland. Hierbij wordt ingezet op het versterken van de voorzieningen in de kernen. De provincie Fryslân zet voorts in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte en op duurzaam ruimtegebruik.

Hitzum is in het streekplan als overige kern aangeduid. Deze kernen hebben een verzorgingsfunctie voor het omliggende platteland. De beschikbaarheid en kwaliteit van de (sociale) voorzieningen zijn van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp en het platteland.

Dit project stelt de functiewijziging van een schoolgebouw tot een woning voor. Hierbij is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Wat betreft het toevoegen van een woning geldt dat in de overige kernen sprake is van een terughoudend beleid, om de concentratie van woningbouw te ondersteunen. De woningbouw in deze kernen is meer gericht op de plaatselijke woningvraag, dus de vraag die voortkomt uit het gebied zelf. De woningbouwverdeling is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De woning die wordt toegevoegd zal worden bewoond door de aanvrager. Daarmee is sprake van een binding met de omgeving en dus een lokale vraag. Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het Streekplan.

Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân is de juridische vertaling van de structuurvisie. De structuurvisie is alleen bindend voor de provincie zelf, de verordening is daarentegen algemeen bindend en werkt dus ook door op bestemmingsplanniveau.

In de verordening is het bestaand stedelijk gebied aangeduid. Het projectgebied ligt binnen de grenzen hiervan. Een plan kan hier stedelijke functies, waaronder wonen, mogelijk maken.

Voor het toevoegen van woningen geldt dat de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In dit bestemmingsplan is sprake van een regeling voor één woning binnen een al bestaand stedelijk gebied. Deze past binnen het woonbeleid van de gemeente Franekeradeel (dit beleid is te vinden in paragraaf 3.3).

Dit project voldoet aan de regels van de verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland

De gemeente Franekeradeel heeft in regionaal verband afspraken gemaakt met de provincie over de woningbouwprogrammering. De regiegemeenten Noordwest Friesland hebben op zichzelf geen probleem voor wat betreft de volkshuisvestelijke invullingsmogelijkheden. De woningbouwafspraken, die gemaakt zijn met de provincie Fryslân en bekrachtigd op 15 december 2009, geven hiertoe voldoende ruimte om woningen te bouwen. De woningmarkt zelf heeft echter een groot probleem én vraagt om een sturende overheid om op een goede en verantwoorde wijze om te gaan met huidige volkshuisvestelijke omstandigheden.

Voor de dorpen geldt een sterke inzet op herstructurering de komende jaren. Kwaliteitsverbetering/-behoud van het dorp en kwalitatief goede woningbouw staan hierbij voorop. Dit kan betekenen dat in een dorp woningen worden gesloopt, waarvoor geen nieuwe woningen terugkomen. Op basis van maatwerk en lokale vraag naar woningen is beperkte toevoeging van woningen mogelijk.

Dit project gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van de locatie en voldoet aan de invulling van de lokale vraag, aangezien de initiatiefnemer zelf op de locatie gaat wonen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. 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). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Zowel een woning als een schoolgebouw zijn aangewezen als een milieugevoelige functies. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich hoofdzakelijk als woongebied. Wel ligt ten zuiden van het projectgebied het sportveld van de korfbalvereniging en ten zuidoosten het dorps huis. Een sportveld (met verlichting) valt onder milieucategorie 3.1 en een dorps huis onder categorie 2. Hierbij horen richtafstanden van respectievelijk 50 en 30 meter. Aan deze afstanden kan niet worden voldaan.

Voor het bepalen van de richtafstanden is uitgegaan van een gemiddelde bedrijfs-situatie. In dit geval gaat het om relatief kleinschalige voorzieningen die zich goed verenigen met woningen en die bovendien al direct grenzen aan andere woonpercelen. Bij het sportveld is geen verlichting aanwezig, waardoor de belasting op de omgeving beperkt is. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van de voorzieningen geen afbreuk doet aan het woonklimaat in de omgeving. Het toevoegen van een woning leidt ook niet tot milieuknelpunten. Vanuit de milieuzonering bestaan dus geen beperkingen voor het project.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag hogere grenswaarden vaststellen.

Op de Hoofdweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het is daarom vanuit de *Wet geluidhinder* niet noodzakelijk om onderzoek te doen naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer. Wel moet vanuit een goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

De Hoofdweg betreft een doorgaande weg, maar deze dient een beperkt en relatief dunbevolkt gebied. Er is geen sprake van een hoge verkeersintensiteit. De 'nieuwe' woning ligt op relatief grote afstand vanaf deze weg (circa 20 meter). Op basis hiervan wordt aangenomen dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4. 3. Water

Vanwege het grote 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 ordening geworden.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel.

De ontwikkeling is voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets (kenmerk: 20140603-2-9096). Aangezien het plan alleen een functiewijziging voorstelt, heeft het niet of nauwelijks invloed op de waterhuishouding. Bovendien wordt een groot deel van de verharding weggenomen. Dit heeft een gunstige invloed op de afvoer van hemelwater.

Er spelen in dit project geen waterschapsbelangen. Verder overleg met het waterschap is niet nodig.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locatie worden gesignaleerd.

Het projectgebied was in gebruik als school met schoolplein. Sinds de bouw van het schoolgebouw in de jaren '30 van de vorige eeuw hebben geen andere activiteiten plaatsgebonden. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van het voormalige gebruik verontreinigingen zijn ontstaan. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie.

Aangezien het schoolgebouw zowel in de voormalige als in de huidige situatie een verblijfsruimte voor mensen vormt, is het niet noodzakelijk om in het kader van de aanvraag een bodemonderzoek uit te voeren. Het project veroorzaakt geen risico's voor de volksgezondheid.

4. 5. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. 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.

Het projectgebied ligt in een gebied met hoge archeologische waarden. Op basis van het provinciaal archeologiebeleid (FAMKE) wordt er gestreefd naar behoud. Bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 centimeter is het uitvoeren van archeologisch onderzoek nodig.

Dit project stelt geen bodemingrepen voor. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 6. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het projectgebied ligt niet in een gebied dat een wettelijke bescherming kent. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het dorp als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Het project draagt bovendien bij aan het behoud van een beeldbepalend schoolgebouw. Het plan doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk project dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de natuurdoelstellingen van beschermde natuurgebieden en de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komen. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op ruime afstand van beschermde natuurgebieden en niet aangrenzend aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Er worden geen belastende functies voorgesteld. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De ontwikkelingen vinden plaats op het perceel van een voormalige school. Het terrein is grotendeels verhard. De bestaande beplantingen worden zoveel mogelijk behouden. Het is niet aannemelijk dat het terrein een habitat vormt voor beschermde soorten. Wel kan de bebouwing verblijfplaatsen voor bijvoorbeeld vleermuizen bevatten.

De bebouwing blijft gehandhaafd. Er vinden ook geen ingrijpende verbouwingswerkzaamheden aan de hoofdvorm van het gebouw plaats. Daardoor gaan er geen potentiële verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren. Het plan veroorzaakt daarom geen conflicten met de *Flora- en faunawet*. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

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. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* (cRNVGS) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Nabij het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een hogedruk aardgastransportleiding, die op ruim 600 meter richting het noorden ligt. Het projectgebied ligt niet in het invloedsgebied van deze leiding. Bovendien heeft het omzetten van een school naar een woning een afname van het aantal personen binnen het perceel tot gevolg. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit project.

4. 9. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied.

Het plan valt binnen de Nibm-regeling. De omzetten van een school naar een woning heeft geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit project.

4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels, leidingen of zones die een beperking vormen voor dit project.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit project stelt het verbouwen van een voormalig schoolgebouw tot een woning voor. Met het project zijn geen grote maatschappelijke belangen gemoeid.

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenomde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

De woning wordt door de gemeente verkocht. Hierbij is overeengekomen dat de gemeente de kosten voor de planologische procedure en de planschade op zich neemt. De ontwikkeling van het pand komt geheel voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan van het vaststellen van een grondexploitatieplan worden afgeweken.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het verbouwen en in gebruik nemen van het voormalig schoolgebouw in Hitzum als woning in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De afwijking betreft het gebruik van het gebouw als woning. Dit is niet toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming.

Afweging

Het project draagt bij aan het behoud van een beeldbepalend gebouw in het dorp. Er worden vooral in pandige verbouwingen gedaan. De uiterlijke wijzigingen zijn ondergeschikt. Daarnaast krijgt het terrein als geheel een tuininrichting. Dit past in het straatbeeld van de Hoofdweg.

Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.