



Gemeente De Marne

BESTEMMINGSPLAN KLEINE KERNEN

**Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO
RK-school Halsemastraat 2 Kloosterburen**

Correspondentie
Postbus 11
9965 ZG Leens

Inhoud:

toelichting
voorschriften
plankaart

Leens, 12 oktober 2005

Toelichting

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Inleiding

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 22, tweede lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kleine Kernen" (goedgekeurd d.d. 8-2-2005, onherroepelijk d.d. 21-9-2005) bepaalt dat Burgemeester en Wethouders de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" kunnen wijzigen in de bestemming "Woongebied" onder de voorwaarden dat:

- a. wordt aangetoond dat de geldende bestemming niet meer is te handhaven;
- b. de toevoeging van meer dan één nieuwe woning past in het provinciaal woningbouwbeleid;
- c. bestaande karakteristieke bebouwing wordt gehandhaafd;
- d. de gevelbelasting van woningen vanwege het verkeerslawaaï niet meer bedraagt dan 50 dB(A) of een hoger verkregen grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder;
- e. verontreinigde of verdachte gronden, zoals aangegeven op bijlagekaart 2 van het bestemmingsplan, alleen in aanmerking komen voor wijziging indien wordt aangetoond dat de gronden voor de ingebruikname ten behoeve van het wonen schoon zijn;
- f. de voorschriften van het wijzigingsplan zoveel mogelijk aansluiten bij de regels, gesteld in artikel 3 (Woongebied) van het bestemmingsplan.

In het onderstaande wordt ingegaan op deze voorwaarden.

a. Handhaving bestaande functie als schoolgebouw

Het schoolgebouw is sinds enige tijd buiten gebruik. De twee basisscholen in het dorp Kloosterburen zijn gefuseerd tot basisschool Mandegoud. Deze school heeft alleen het gebouw Halsemastraat 6 betrokken. Het onderhavige pand heeft daarmee geen functie meer. Gekozen is voor de woonfunctie, waarvoor de onderhavige procedure kan worden gevolgd. Vanwege de grote oppervlakte van het gebouw en het perceel, is gekozen voor het toekennen van de mogelijkheid het bestaande gebouw te splitsen in drie wooneenheden, of de mogelijkheid na sloop van het bestaande gebouw drie woningen op te richten.

b. Provinciaal woningbouwbeleid

Over het planvoornemen is ambtelijk vooroverleg gevoerd met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de provincie Groningen. Het is verenigbaar met de extra woningbouwopgave voor het Hogeland. Met de extra woningbouwopgave wordt de leefbaarheid van het Hogeland versterkt. Bij de uitvoering van de extra woningbouwopgave richt de provincie zich op onder andere splitsing en/of functiewijziging van grotere gebouwen.

c. Karakteristieke bebouwing

Het betreft een schoolgebouw uit de jaren zeventig van de vorige eeuw zonder karakteristieke waarde. Een dergelijke waarde is althans niet toegekend in het bestemmingsplan "Kleine Kernen". Bij het bestemmen van karakteristieke panden is uitgegaan van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Burgemeester en wethouders achten het dan ook niet het beschermen waard om de bestaande bebouwing te handhaven.

d. Gevelbelasting op grond van de Wet Geluidhinder

In de directe omgeving van de onderhavige locatie komen geen bedrijven voor. Wel is de Hoofdstraat nabij gelegen. Uit de bijlagen van het bestemmingsplan "Kleine Kernen" volgt, dat op 14,8 m vanaf het midden van deze straat de geluidsbelasting 50 dB(A) bedraagt.

Er wordt niet ingezet op het verkrijgen van een hogere grenswaarde. Op de plankaart is de kleinste afstand tussen het midden van de Hoofdstraat en de grens van het bouwvlak meer dan 16 m. De gevelbelasting zal aldus minder dan 50 dB(A) bedragen, waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

e. Bodemkwaliteit

Het bestaande schoolgebouw is in de zeventiger jaren van de vorige eeuw opgericht. Daarvoor was er sprake van akkerbouw. Volgens de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente De Marne valt de grond onder categorie W4 (schone grond). De kwaliteit van de bodem staat aldus de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Wel verlangt de gemeente op grond van de gemeentelijke bouwverordening een recent bodemonderzoek indien het schoolgebouw zou worden gesloopt en er nieuwbouw van woningen zou plaatsvinden.

f. Aansluiting bij de voorschriften van de bestemming "Woongebied"

Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de voorschriften voor de bestemming "Woongebied" in het vigerende bestemmingsplan. Dit is ook de enige bestemming die in het kleine plangebied voorkomt.

OVERIGE WETGEVING EN BELEIDSTHEMA'S

Externe veiligheid

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van inrichtingen in de zin van het Besluit externe veiligheid.

Archeologie

Artikel 16 van de voorschriften van het bestemmingsplan bepaalt, dat een aanlegvergunning (met bijbehorend archeologisch onderzoek) benodigd is binnen de AMK-gebieden bij bodembewerkingen dieper dan 0,3 m.

In het bestemmingsplan "Kleine Kernen" is een kaart opgenomen waarin de AMK-gebieden worden aangegeven. Het plangebied maakt geen deel uit van deze gebieden. Dit is bijvoorbeeld wel het geval in het gebied tussen de Kloostersingel en de Hoofdstraat. De afstand tot de rand van het AMK-gebied is ca. 150 meter. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden wordt aangegeven dat in het plangebied een middelhoge trefkans wordt verwacht.

Ecologie

De voorgenomen activiteiten vinden buiten gebieden met een beschermend regime plaats en zullen naar verwachting geen wezenlijke invloed hebben op de natuurwaarden in deze gebieden. Met redelijke zekerheid kan voorts worden aangenomen dat binnen het plangebied geen soorten voorkomen die voorkomen op de Rode Lijst, of die vallen onder de strikte bescherming van de Habitatrichtlijn (bijlage IV).

Er bestaat naar het oordeel van burgemeester en wethouders dan ook geen aanleiding extra informatie te verlangen of een aanvullende procedure te doorlopen.

Wet milieubeheer

Het wonen of het bouwen van woningen is niet meldings- of vergunningplichtig in de zin van de Wet Milieubeheer (Wm). Voorts licht het plangebied niet binnen de invloed van inrichtingen die Wm-plichtig zijn.

Besluit luchtkwaliteit

De effecten van het wegverkeer kunnen voor de luchtkwaliteit van belang zijn. Tot 2015 is geprognoseerd dat de intensiteit van de nabijgelegen Hoofdstraat ruim beneden 6000 motorvoertuigen per etmaal zal blijven. Ook de verkeersbewegingen die zullen ontstaan door drie nieuwe wooneenheden zullen hier niet noemenswaardig aan bijdragen. Het effect van het aanwezige verkeer en de bedrijvigheid in en rondom het plangebied voldoet aan de kwaliteitsnormen voor luchtkwaliteit. Aangezien de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden, staat dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Economische uitvoerbaarheid

Het verbouwen tot woningen van het bestaande schoolgebouw of nieuwbouw na sloop is een particuliere investering, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. Wel is het huidige pand in eigendom van de gemeente en zal de gemeente als verkoper van het pand een rol spelen.

Water

Er kan geen (behoorlijke) toename van het verhard oppervlak plaatsvinden, zodat dit ook niet in de vorm van water hoeft te worden gecompenseerd.

PROCEDURE

Vervallen inspraak

Op 1 juli 2005 is artikel 6a WRO vervallen voor ruimtelijke plannen die na deze datum voor het eerst ter inzage worden gelegd. Wel geldt nog de gemeentelijke Inspraakverordening op grond van artikel 150 van de Gemeentewet. Deze bepaalt echter dat geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Het bestemmingsplan "Kleine Kernen" is een dergelijk beleidsvoornemen. De onderhavige wijzigingsbevoegdheid is hieraan ondergeschikt. Verder is het bestemmingsplan "Kleine Kernen" in 2005 goedgekeurd en daarna in werking getreden.

Tervisielegging op grond van de planvoorschriften

Wel dient het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde wijzigingsplan ter visie te worden gelegd op grond van de planvoorschriften. In de planvoorschriften wordt verwezen naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Per 1 juli 2005 is deze gewijzigd; het onderhavige wijzigingsplan dient daarom gedurende zes weken voor belanghebbenden ter visie te worden gelegd, gedurende welke termijn zij zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kunnen indienen.

Goedkeuring door Gedeputeerde Staten

Het wijzigingsplan behoeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, zoals bepaald in artikel 11, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.