

Wijzigingsplan Julianastraat 4, Avenhorn

Bestemmingsplan Komplan 2008,
wijziging bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing'
naar 'Woondoeleinden 1'

*Vastgesteld
4 september 2017*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Beschrijving van het initiatief	2
1.3	Juridisch planologisch kader	2
2	Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	4
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	5
3.1	Ruimtelijke situatie	5
3.2	Milieusituatie	5
3.3	Overige omgevingsaspecten	6
4	Uitvoerbaarheid	8
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.2	Economische uitvoerbaarheid	8
5	Juridisch planologische regeling	9

Bijlagen

- 1. Digitale watertoets**



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Komplan 2008. Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het initiatief om de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing' van het perceel Julianastraat 4 in Avenhorn te wijzigen in een woonbestemming. Het perceel is al enige tijd niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf en heeft de afgelopen tijd te koop gestaan. Door de nieuwe eigenaren is het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen.

1.2 Beschrijving van het initiatief

Op het perceel Julianastraat 2 en 4 staat een voormalig agrarisch bedrijf. Nummers 2 en 4 bestaan uit een stolp (nr. 4) en een daaraan gebouwd voorhuis (nr. 2). Nummer 2 heeft al een woonbestemming en valt buiten de reikwijdte van dit wijzigingsplan. Dit is een aparte woning.

Op het erf van nr.4 staat een stolp met 2 aaneen gebouwde schuren. Er is sprake van achterstallig onderhoud en het erf heeft nu een enigszins verwaarloosde aanblik. De wens van de initiatiefnemers is om de stolp te renoveren en intern te verbouwen, zodat deze aan de eisen van de moderne tijd voldoet. Aan de buitenkant verandert er wat de hoofdvorm betreft niets. Naast de stolp zijn er twee aaneen gebouwde schuren aanwezig. Het erf zelf wordt opnieuw ingericht. Op welke wijze dit gaat gebeuren, is nog niet bekend.

1.3 Juridisch planologisch kader

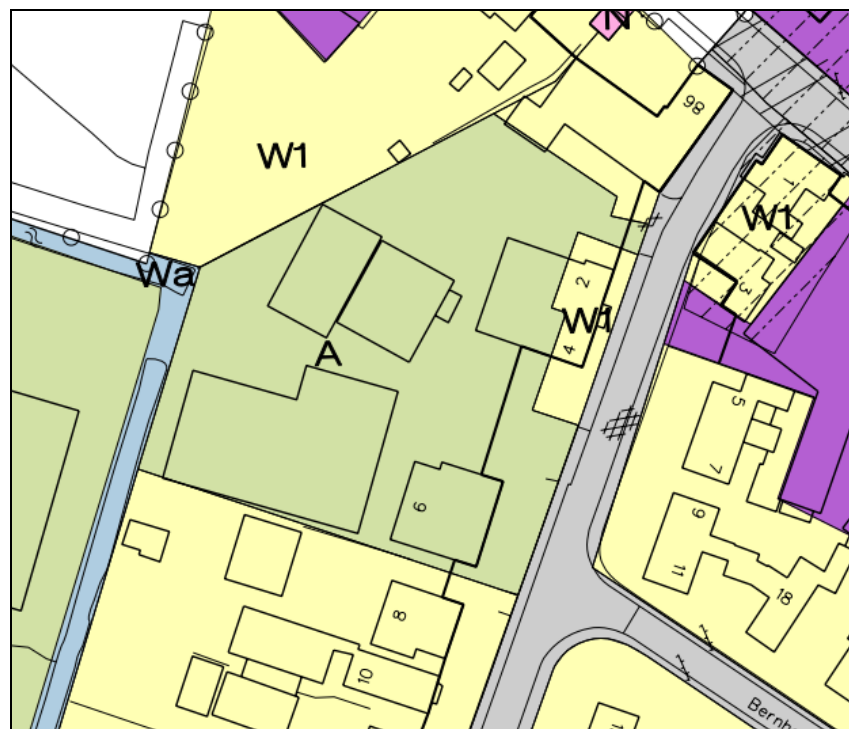
Het voormalige agrarische bedrijf is gelegen in het bestemmingsplan Komplan 2008 en heeft in zijn geheel de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing'. Binnen de bestemming zijn volwaardige agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing toegestaan.

In artikel 3, lid 5.2 van het bestemmingsplan Komplan 2008 is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Ook komen de relevante ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde.

Voor een aanvullende uiteenzetting van zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid ten aanzien van de functieverandering wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Komplan 2008.



Luchtfoto Julianastraat 4



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Komplan 2008



2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing' om te zetten naar de bestemming 'Woondoeleinden 1' is opgenomen in artikel 3, lid 5.2 van de regels van het bestemmingsplan Komplan 2008. Hieronder zijn deze voorwaarden opgesomd en wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

<i>de gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen percelen mogen niet onaanvaardbaar worden beperkt;</i>	In de directe nabijheid zijn geen woningen of (bedrijfs)functies aanwezig die door de nieuwe woonfunctie belemmerd worden. Zie ook paragraaf 3.2.
<i>de oppervlakte van de voormalige bedrijfsbebouwing moet in ieder geval worden teruggebracht.</i>	Op het perceel is ongeveer 330 m ² aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. Het betreffen de twee aaneen gebouwde schuren. Gemeentelijk beleid is om bij wijziging van agrarische bedrijven de voormalige bedrijfsgebouwen te saneren. Op deze percelen mag maximaal 300 m ² aan bijgebouwen blijven staan. Dit beleid is ook van toepassing op onderhavig perceel. De sloopverplichting wordt in de overeenkomst vastgelegd.
<i>uiterlijk bij verbouw en/of herbouw van de aanwezige (bedrijfs-)bebouwing, moet sanering van de overbodige bebouwing plaatsvinden;</i>	Uitgangspunt bij sanering van voormalige bedrijfsbebouwing is dat deze binnen een jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan gesloopt moeten zijn. Dit wordt in de overeenkomst met de initiatiefnemers vastgelegd.
<i>de overige voorschriften van artikel 19 (W1) zijn van overeenkomstige toepassing.</i>	De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Na wijziging zijn deze voorschriften van toepassing.

3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt het agrarische bedrijf aan de Julianastraat 4 gewijzigd naar een woonbestemming. Door wijziging wordt de bedrijfswoning in de stolp aangemerkt als burgerwoning en daarmee geschikt voor particulier gebruik. Voor deze woning geldt de bestemming "Woondoeleinden 1" (artikel 19) met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan Komplan 2008.

In de huidige situatie is de pastorie aan de moderne laagbouw vast gebouwd. De laagbouw bestaat uit de toegang met een hal, kantoorruimte voor de parochie, een bijkeuken en toiletten. Via de hal is de parochie bereikbaar. De toegang van de laagbouw wordt dus gedeeld met de toegang tot de pastorie. Een deel van de laagbouw wordt gesloopt, waardoor de pastorie ruimtelijk losgemaakt wordt van de laagbouw. In beide gevels wordt een nieuwe toegang gemaakt. In onderstaande afbeelding is het gedeelte van de laagbouw aangegeven wat gesloopt zal worden.



Plangebied met rode contour aangegeven. Het witte voorhuis valt buiten het plangebied

De ruimtelijke gevolgen voor het toekennen van de woonbestemming zijn beperkt. Het wijzigingsplan heeft als doel om een functiewijziging mogelijk te maken.

3.2 Milieusituatie

Het perceel Julianastraat 4 grens aan de zuidwestkant aan een tuinbouwbedrijf. Tussen een agrarische functie en een woonfunctie wordt in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" een richtlijnafstand van 30 meter (categorie 2) gehanteerd. De Julianastraat ligt vlakbij De Goorn, het oorspronkelijk lint van de gelijknamige kern. Aan beide wegen komen, naast woningen, ook



diverse andere functies voor. Het plangebied is daarom aan te merken als gemengd gebied. Er kan daarom een afstandsstap lager gehanteerd worden, namelijk 10 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeersituatie

Het perceel is ontsloten op de Julianastraat. Hier verandert niets aan. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Hier is op het eigen erf ruim voldoende ruimte voor aanwezig.

Waterhuishoudkundige situatie

Via de Digitale Watertoets is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over dit wijzigingsplan. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven (geen waterschapsbelang) en verder overleg is niet nodig (zie bijlage 1).

Bodemsituatie

Met dit wijzigingsplan wordt de maatschappelijke bestemming omgezet naar een woonbestemming. Er is geen sprake van nieuwbouw en de grond wordt niet geroerd. Een bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan is dan ook niet nodig. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een eventuele verbouw/uitbreiding van de woning zal wel (verkennend) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Geluidhinder

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. In het kader van dit wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek daarom niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwe situatie niet toenemen, aangezien de agrarische functie gewijzigd wordt in een woonfunctie. Deze functiewijziging naar wonen valt daarmee onder het begrip 'niet in betekende mate'. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Ecologie

De natuurbeschermingswetgeving kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming. In het kader van soortbescherming is eveneens de Wet natuurbescherming van belang. Er worden geen waterlopen gedempt, bomen gekapt of ingrijpende veranderingen aan het erf aangebracht. Er wordt wel bebouwing gesloopt, maar de oppervlakte is zeer beperkt. Het is daarom niet nodig om een ecologisch onderzoek uit te voeren.

Archeologie

In het Komplan 2008 is voor het perceel geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Uit de recente Beleidskaart archeologie Koggenland blijkt dat delen van het perceel een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Er is daarom een advies bij de Archeologiedienst Westfriesland gevraagd. Deze wordt in het wijzigingsplan verwerkt.



Cultuurhistorie

De voormalige bedrijfswoning is gelegen in de stolp. De stolp heeft, afgezien van de hoofdvorm, geen grote cultuurhistorische waarde. Met het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie blijft de stolp behouden voor de toekomst. Daarmee is de cultuurhistorische waarde van het pand voldoende beschermd.

Externe veiligheid

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen sprake van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch juridische bescherming nodig hebben.



4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een 'aangewezen bouwplan' mogelijk maakt. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waarin ook de sloopverplichting wordt opgenomen.



5 Juridisch planologische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de bestemming "Agrarische doeleinden met bebouwing" van het perceel Julianastraat 4 in Avenhorn wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden 1".

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en een toepassingsregel. Deze regel geeft aan dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan wordt aangepast. De regels uit het bestemmingsplan Komplan 2008 (de bestemmingen "Woondoeleinden 1") zijn dus van overeenkomstige toepassing.