

Wijzigingsplan Noorddijkerweg 1a, Ursem

Bestemmingsplan Komplan 2008

wijziging bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' naar
'Woondoeleinden 1'

Ontwerp



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 | 6 |
| 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 'Maatschappelijke doeleinden' van de pastorie aan de Noorddijkerweg 1a te wijzigen in een woonbestemming. De pastorie is al enige tijd niet meer als dusdanig in gebruik. Er is daarom door het bestuur van de kerk de wens uitgesproken om deze als burgerwoning te mogen verkopen.

1.2 Beschrijving van het initiatief

Aan de Noorddijkerweg is de Bavokerk gelegen. De kerk bestaat uit de kerk zelf, modernere laagbouw en de pastorie. Het geheel vormt één aan elkaar gebouwd complex. De laagbouw en de pastorie zijn met elkaar verbonden. Al enige tijd wordt de pastorie al niet meer als zodanig gebruikt. De afgelopen jaren is deze als gewone burgerwoning verhuurd en het gebouw staat sinds korte tijd leeg. In de afgelopen jaren is er, afgezien van regulier onderhoud, weinig aan de pastorie gedaan. Het pand opknappen en weer in gebruik nemen als pastorie is financieel voor de parochie niet haalbaar. Er is daarom de wens uitgesproken om de pastorie als burgerwoning te verkopen. Het pand wordt daarvoor losgekoppeld van de laagbouw, zodat deze ook fysiek gescheiden wordt van de kerk.

1.3 Juridisch planologisch kader

De kerk met pastorie aan de Noorddijkerweg 1a is gelegen in het bestemmingsplan Komplan 2008 en heeft in zijn geheel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen de bestemming zijn (commerciële) dienstverlening, educatieve, medische en religieuze voorzieningen toegestaan. Naast de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' gelden nog de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

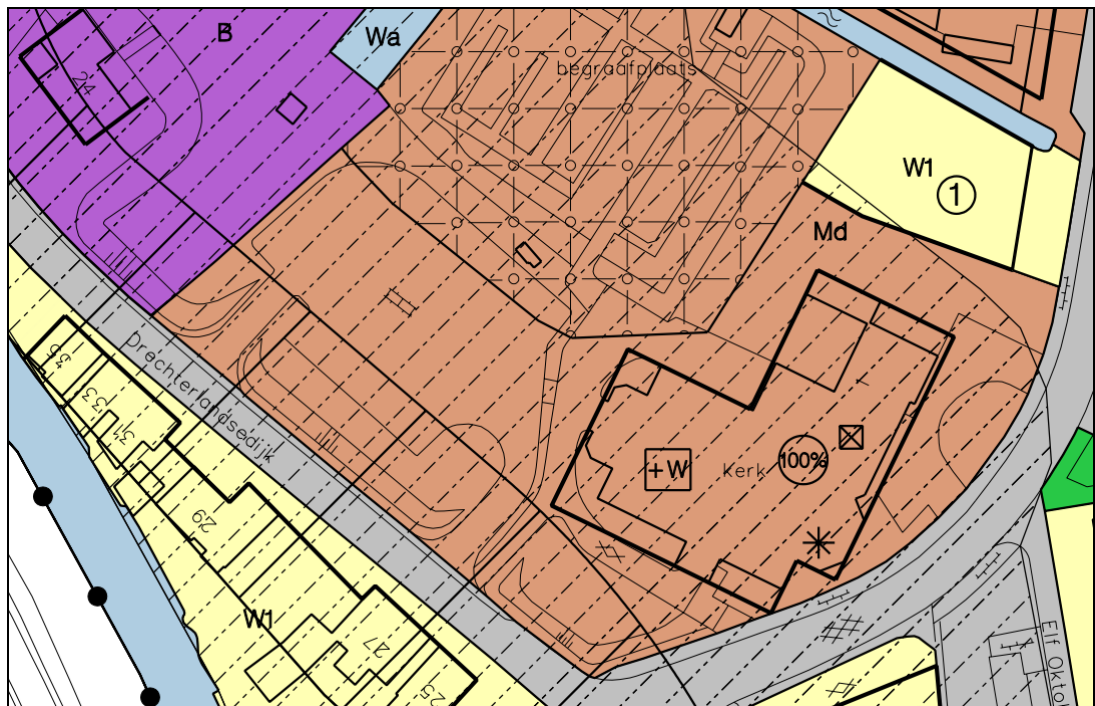
- archeologie categorie 2;
- woning toegestaan;
- kerktoren toegestaan;
- beeldbepalend pand.

In artikel 12, lid 3 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. Aangezien de pastorie (bedrijfswoning) binnen de Maatschappelijke bestemming van de kerk is gelegen, wordt het gehele perceel in het wijzigingsplan opgenomen. Aan de kerk zijn echter geen ingrepen voorzien. Het betreft alleen een juridische wijziging.

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 Noorddijkerweg 1a



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Komplan 2008



2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' om te zetten naar de bestemming 'Woondoeleinden 1' is opgenomen in artikel 12, lid 3 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, met name uit milieu hygiënisch oogpunt, 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>aan het bepaalde in de Wet geluidhinder kan worden voldaan</i> | Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is een (bedrijfs)woning (de pastorie) aanwezig. Deze wordt in gebruik genomen als burgerwoning. De akoestische situatie verandert hierdoor niet. Aan de Wet geluidhinder kan dus voldaan worden. |
| <i>de overige voorschriften van het bepaalde in artikel 19 (Woondoeleinden 1) of 20 (Woondoeleinden 2) zijn overeenkomstig van toepassing.</i> | In het bestemmingsplan Komplan 2008 is onderscheid gemaakt in 2 verschillende woonbestemmingen. De bestemming 'Woondoeleinden 1' is gericht op de woonbebouwing in de voormalige linten. Het perceel is gelegen in het oude lint. De bestemming zal daarom gewijzigd worden in de bestemming 'Woondoeleinden 1'. |



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de pastorie van de H. Bavokerk aan de Noorddijkerweg gewijzigd naar een woonbestemming. Door wijziging wordt de bedrijfswoning 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.



Te slopen gedeelte laagbouw (tussen de rode lijnen)

De ruimtelijke gevolgen voor het toekennen van de woonbestemming zijn beperkt. Het wijzigingsplan heeft als doel om een functiewijziging van de bestaande pastorie mogelijk te maken. Wel is er rekening mee gehouden dat het pand mogelijk gesloopt gaat worden. De pastorie moet volledig gemoderniseerd worden. Een koper kan er ook voor kiezen om het pand te slopen en er een nieuwe woning voor in de plaats te bouwen. Dit is ruimtelijk gezien aanvaardbaar. De woning heeft geen hoge cultuurhistorische waarde en ligt op voldoende afstand van de kerk. Direct noordelijk van het perceel ligt een bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning. Hiervan is nog geen gebruik gemaakt. De voorgevelrooilijn van dit pand ligt in vergelijking met de pastorie dicht bij de



straat. Bij nieuwbouw van de pastorie kan deze tussen de gevel van de kerk (de laagbouw) en de gevel van de nieuwe woning gebouwd worden. Daardoor ontstaat er een wisselende afstand van de voorgevels tot de weg. Dit past bij het ruimtelijke beeld van de woningen langs de Noorddijkerweg, één van de oorspronkelijke linten van Ursem.

3.2 Milieusituatie

De voormalige pastorie grenst aan de kerk. Tussen maatschappelijke functies wordt in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" een richtlijnafstand van 10 meter (categorie 1) gehanteerd. De Noorddijkerweg betreft het oorspronkelijke lint van Ursem. Hier komen, naast woningen, ook diverse andere functies voor. Het plangebied is daarom aan te merken als gemengd gebied. Binnen een gemengd is een woonfunctie direct naast een maatschappelijke functie passend.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeersituatie

In de huidige situatie is de pastorie ontsloten op de Noorddijkerweg. Na wijziging naar een burgerwoning verandert dit niet. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Hier is op het eigen erf 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 maatschappelijke functie gewijzigd wordt in een woonfunctie. Deze functiewijziging naar wonen valt daarmee onder het begrip 'niet in betekenende 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

Op basis van het bestemmingsplan Komplan 2008 geldt voor het perceel de dubbelbestemming 'archeologie categorie 2'. Er worden met dit wijzigingsplan geen bodemingrepen beoogd. Het betreft alleen een functionele wijziging van de pastorie naar een woonbestemming. De dubbelbestemming blijft wel gehandhaafd.

Cultuurhistorie

De kerk is aangewezen als een provinciaal monument. De modernere laagbouw en de pastorie vallen hier niet onder. Aan de kerk zelf worden geen ingrepen voorzien. Alleen aan de parochie en de laagbouw zijn ingrepen beoogd. De cultuurhistorische waarde van de kerk wordt niet aangetast. De aanduiding "beeldbepalend pand" blijft voor de kerk gehandhaafd.

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 "Maatschappelijke doeleinden" van het perceel Noorddijkerweg 1a in Ursem, waarop de pastorie is gelegen, wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden 1". Hierbij behoudt de kerk zelf de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", maar komt de mogelijkheid voor een bedrijfswoning (aanduiding 'woning toegestaan') te vervallen.

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" en "Maatschappelijke doeleinden") zijn dus van overeenkomstige toepassing.