

Wijzigingsplan Noorddijkerweg 9 Ursem

Bestemmingsplan Komplan 2008,
wijziging bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' naar
'Woondoeleinden 2'



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	5
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	6
3.1	Ruimtelijke situatie	6
3.2	Milieusituatie	7
3.3	Overige omgevingsaspecten	8
4	Uitvoerbaarheid	10
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
4.2	Economische uitvoerbaarheid	10
5	Juridisch planologische regeling	11

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 gemeentelijk initiatief om op de locatie voormalige Bavo school 16 woningen te bouwen.

1.2 Beschrijving van het initiatief

De invulling van de vrijgekomen locatie Noorddijkerweg 9 in Ursem (voormalige Bavo school) door woningbouw.

Gekozen is voor een ontwikkeling van 16 woningen in de vorm van een aan drie zijden opgesloten openbaar hofje. Binnen dit hofje is er een ruime gemeenschappelijke tuin. Het perceel biedt daarnaast ruimte voor een dorps- of schooltuin.

Met deze opzet beoogt de gemeente extra kwaliteit aan de kern toe te voegen.

De bouwmassa langs de Noorddijkerweg krijgt een goothoogte van max 6 meter en een nok hoogte van max 10 meter. Hiermee sluit deze mooi aan op de bestaande panden.

De twee haaks hierop staande bouwmassa's krijgen om de massiviteit van het blok te breken, een lagere nok en goothoogte.

Ten behoeve van de 16 woningen is er een ruimte gereserveerd voor 30 parkeerplaatsen.

1.3 Juridisch planologisch kader

Binnen het bestemmingsplan Komplan 2008 heeft de locatie de bestemming Maatschappelijke doeleinden (Md). Die bestemming paste uiteraard bij de voormalige Bavo school. De woningbouw past niet binnen deze bestemming.

Het bestemmingsplan bevat in artikel 12, 3^e lid de mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijke doeleinden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden 2.

De geschetste woningbouw past binnen de voorschriften die voor Woondoeleinden 2 (artikel 20) in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Aan de wijziging 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.

De bestemmingswijziging kan door het college van burgemeester en wethouders worden toegepast.



Het bestemmingsplan geeft voor deze procedure regels in artikel 29. Gezien de gewijzigde wetgeving is de procedure nu vastgelegd in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Dit betekent dat er eerst een ontwerp-wijzigingsbesluit ter inzage moet worden gelegd met mogelijkheid om daarop te reageren. De reacties beoordeelt het college als onderdeel van het uiteindelijke besluit tot wijziging van het bestemmingsplan.



Luchtfoto locatie Noorddijkerweg 9 Ursem en intekening bouwplan





Uitsnede verbeelding in Komplan 2008





2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' om te zetten naar de bestemming 'Woondoeleinden 2' is opgenomen in artikel 12, lid 3 van de regels van het bestemmingsplan Komplan 2008. De hieraan verbonden voorwaarden zijn hieronder opgesomd en er wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

<i>de gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen percelen, met name uit milieuhygiënisch oogpunt,</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>	De locatie ligt in een woonwijk met daarbij behorende verkeersverbindingen. Uit het indicatief onderzoek blijkt een deel van de te bouwen woningen langs de Noorddijkerweg binnen de geluidsdrukzone van 53 tot 58 dBA te komen te liggen. Aan de woningen zijn maatregelen te treffen die voor een aanvaardbaar geluidsniveau binnen de woningen zorgen. Het aanvullend akoestisch onderzoek d.d. 31 juli 2017 toont aan dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de realisatie van de geplande woningen.
<i>de overige voorschriften van artikel 20 (W2) zijn van overeenkomstige toepassing.</i>	De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden 2'. Na wijziging zijn deze voorschriften van toepassing.
<i>Indien bij wijziging de planontwikkeling grondverstoringen teweeg zullen brengen moet voorafgaande aan de planvorming het plangebied archeologisch worden onderzocht</i>	Bij de sloop van de Bavo school zijn al grondverstoringen geweest. Nader archeologisch onderzoek is niet nodig. De locatie is archeologisch vrijgegeven.



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming Maatschappelijke doeleinden van het perceel van de voormalige Bavo school gewijzigd naar de bestemming Woondoeleinden 2.



Situatie met voormalige Bavo school en met invulling met woningbouw

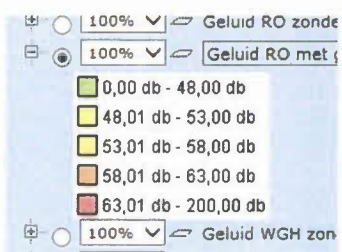




3.2 Milieusituatie

Wet Geluidhinder

Uit de indicatieve geluidkaart blijkt dat er woningen binnen de zone van 53 tot 58 dBA komen te staan.



Met dit wijzigingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dat is een nieuwe geluidsgevoelige functie. Uit het indicatief akoestisch onderzoek dat in 2015 voor de gehele gemeente is uitgevoerd



blijkt dat een de woningen aan de Noorddijkerweg binnen de indicatieve geluidszone van 53 tot 58 dBA worden gerealiseerd. Dit vergt nader akoestisch onderzoek om te kunnen bepalen of en zo ja welke maatregelen aan de woningen moeten worden getroffen om een aanvaardbaar geluidsniveau binnen de woning te bereiken.

Dit nader onderzoek is uitgevoerd. Uit de rapportage d.d. 31 juli 2017 blijkt dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het wijzigen van het bestemmingsplan en realisatie van de geplande woningen.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Verkeerssituatie

Het perceel was en blijft ontsloten op de Noorddijkerweg. Hier verandert niets aan. Voor het parkeren worden op het perceel 30 parkeerplaatsen aangelegd.

Waterhuishoudkundige situatie

Via de Digitale Watertoets is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over dit wijzigingsplan.

Het Hoogheemraadschap heeft daarna advies uitgebracht. Met inachtnaam van het advies is het plan uitvoerbaar

Bodemsituatie

Met dit wijzigingsplan wordt de maatschappelijke bestemming omgezet naar een woonbestemming. Het voormalig gebruik als school met schoolplein biedt geen indicatie voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De bodemsituatie biedt geen beletsel voor de bestemmingswijziging.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de woningbouw wordt een (verkenning) Bodemonderzoek uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwe situatie niet toenemen. De verkeersbewegingen die uit de bewoning van de 16 woningen voortkomen zullen niet meer zijn dan de verkeersbewegingen die bij een schoollocatie bestaan.

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.

Archeologie

Bij de sloop van de Bavo-school zijn al grondverstoringen geweest. Nader archeologisch onderzoek is niet nodig. De locatie is archeologisch vrijgegeven.



Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische belangen aanwezig. De voormalige Bavo school is gesloopt en het terrein ligt nu braak.

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.

Over het plan is een informatie-bijeenkomst met omwonenden en andere belangstellenden en en betrokkenen (o.a. KBO) gehouden). Ook op deze manier is de maatschappij betrokken bij het plan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier om een wijzigingsplan dat een 'aangewezen bouwplan' mogelijk maakt. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook van toepassing. Het plan is economisch uitvoerbaar.



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 2".

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 2") zijn dus van overeenkomstige toepassing.