

## Inleiding

De eigenaar van het perceel Landbouwstraat 31 in Julianadorp heeft op 7 maart 2013 een aanvraag ingediend voor het verkavelen van zijn bedrijfsperceel ten behoeve van vier woningen. Bedoeling is dat de bedrijfsbebouwing gesloopt wordt om vervolgens drie nieuwe woningen te bouwen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een particuliere woning.

Het betreffende perceel valt binnen het bestemmingsplan "Julianadorp Oost 2011" en heeft daarin de bestemming "bedrijf". In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met een bedrijfsbeëindiging en verkaveling naar vier woningen. Op de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het ingediende plan voldoet aan alle voorwaarden waaronder gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Uw college wordt dan ook voorgesteld om de procedure tot wijziging van de bestemming "bedrijf" naar "wonen" voor deze locatie op te starten.

## Beogd maatschappelijk resultaat

Het saneren van een bedrijf in een woonwijk. Dit komt de leefbaarheid van de wijk ten goede.

## Kader

- Het bestemmingsplan "Julianadorp Oost 2011", waarin is opgenomen dat uw college onder voorwaarden de bestemming van het perceel Landbouwstraat 31 kan wijzigen van "bedrijf" naar "wonen".
- De Wet ruimtelijke ordening, waarin de procedure voor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

## Argumenten

### Voorwaarden bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden acht voorwaarden genoemd waaronder de bestemming voor dit bedrijf kan worden gewijzigd naar wonen. Hieronder worden de voorwaarden opgesomd en getoetst.

- a. *de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige bebouwing mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.*  
De Landbouwstraat is een 30 km weg. Voor 30-km wegen gelden geen voorkeurswaarden (Wet geluidhinder).
- b. *de binnen het wijzigingsgebied gevestigde bedrijfsactiviteiten moeten beëindigd worden.*  
De bedrijfsactiviteiten worden inderdaad beëindigd en het bedrijfspand gesloopt.
- c. *het totaal aantal wooneenheden mag niet meer dan 4 bedragen (inclusief de bestaande bedrijfswoning).*  
De aanvraag bestaat uit vier woningen, inclusief de bestaande bedrijfswoning.
- d. *de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen.*  
De aanvraag bestaat uit woningen met een maximale bouwhoogte van 8 meter.
- e. *de goothoogte voor 3 van de 4 wooneenheden mag niet meer dan 4 meter bedragen en van de overige woning niet meer dan 6 meter.*  
De goothoogtes van de woningen blijven binnen deze maten.
- f. *de wooneenheden en grens van het hoofdgebouw moet op minimaal 3 meter van de bestemmingsgrens liggen.*  
De woningen liggen op minimaal 5 meter van de bestemmingsgrens. Er wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde.
- g. *Er moet worden voldaan aan de parkeernorm, zoals die in bijlage B van het bestemmingsplan staat opgenomen.*  
Uit bijlage B blijkt dat voor de woningen een parkeernorm geldt van 1,8 per woning. Op iedere kavel worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de norm.
- h. *Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van :*
  1. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
  2. *de woonsituatie;*
  3. *de verkeersveiligheid;*
  4. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Sanering van het bedrijf levert een verbetering van de woonsituatie op voor de bestaande wijk.

De locatie grenst tevens aan het ontwikkelgebied Julianadorp Oost. Er is getoetst of dit plan wel goed aansluit op dit ontwikkelgebied. In een eerdere fase van de planvorming voor de verkaveling was dit niet het geval, maar na aanpassing van de ligging van de woningen en de massa van de bebouwing sluit het plan hier nu wel goed op aan. Dit is per brief bevestigd aan de eigenaar, waarna hij de officiële aanvraag heeft ingediend.

**Maatschappelijk draagvlak**

Op voorhand hebben wij geen negatieve geluiden uit de omgeving gehoord ten aanzien van deze ontwikkeling. Ook bij de bestemmingsplanprocedure in 2011 is tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel geen bezwaar gemaakt.

**Financiële consequenties**

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente. De gehele ontwikkeling vindt plaats op eigen terrein. Er is geen gemeentegrond benodigd. Verder is het omleggen van kabels en leidingen, riolering, etc. niet nodig. De huizen kunnen worden aangesloten op het aanwezige leidingentracé. De eigenaar van de grond is er reeds per brief nadrukkelijk op gewezen dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling, waaronder de aansluitingen op het leidingentracé, voor rekening van de ontwikkelaar zijn.

**Communicatie**

Persbericht:

Nee

Het voornemen van het college om de bestemming voor deze locatie te wijzigen, wordt gepubliceerd in het Helden Weekblad en op de website. Vervolgens wordt het wijzigingsplan ter inzage gelegd voor zes weken, waarbinnen belanghebbenden op het plan kunnen reageren. Eventuele reacties worden meegewogen bij het definitieve besluit.

**Realisatie**

Met de wijziging van de bestemming wordt het mogelijk om op deze locatie drie nieuwe woningen te realiseren en de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een particuliere woning.