

Gemeente ENKHUIZEN

Bestemmingsplan

**“Partiële herziening bestemmingsplan
Binnenstad en Havens - Torenstraat 13”**

Enkhuizen



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen
SBA-reg.nr. 1.950290.005

19 maart 2024

TOELICHTING

Inhoud

1. Inleiding	1.
2. Ruimtelijk beleidskader	2.
4. Beeldkwaliteit	3.
5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	3.
6. Toelichting wijze van bestemming	5.
7. Uitvoerbaarheid	6.

1. Inleiding

Het initiatief

Restaurant Grillroom Georgio. Torenstraat 13, 1601 HH Enkhuizen zal worden verplaatst naar Venedie 4, 1601 HB Enkhuizen. Een voorwaarde voor medewerking van de gemeente is dat het verlaten pand een woonbestemming krijgt ten behoeve van één wooneenheid. De huidige bestemming 'Horeca' zal moeten worden vervangen door de bestemming 'Wonen'.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er voor de betreffende locatie het onderhavige bestemmingsplan "**Partiële herziening bestemmingsplan Binnenstad en Havens - Torenstraat 13**" opgesteld.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Enkhuizen, sectie F. nummer 3394.



afb. 1 Ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)



afb. 2 Het betreffende pand Torenstraat 13

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie vigeert het bestemmingsplan 'Binnenstad en Havens', vastgesteld 20 augustus 2014.

De relevante enkelbestemming is 'Horeca'.

De gewenste woonbestemming voor het gehele pand, resp. het perceel, is strijdig met dit bestemmingsplan.

Om ter plaatse het gehele pand geheel voor één woning te kunnen gebruiken, moet deze bestemming worden omgezet naar de enkelbestemming 'Wonen'. De overige (dubbel)bestemmingen op het perceel kunnen gehandhaafd blijven, evenals de 'maatvoering'.

De uitwendige contouren van het pand blijven geheel ongewijzigd; er wordt vooralsnog niets gesloopt en er zal geen grondverzet plaatsvinden.

2. Ruimtelijk beleidskader

Gezien de aard van de ingreep - welke in feite slechts voorziet in het gewijzigd gebruik van de beganegrond zijn er op ruimtelijk beleidsniveau van Rijk en Provincie geen aanwijzingen of belemmeringen, welke de functiewijziging van het betreffende pand in de weg zouden kunnen staan.

Van het gemeentelijk ruimtelijk beleid is slechts relevant, dat voor winkels en horeca in de binnenstad van Enkhuizen concentratie wordt nagestreefd en dat het woon- en leefklimaat geoptimaliseerd moet worden.

Een en ander is neergelegd in de *Stadsvisie Enkhuizen 2030* is, samen met een eerste uitwerking daarvan tot 2020 (**Structuurvisie 2020**), door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 2 december 2009.

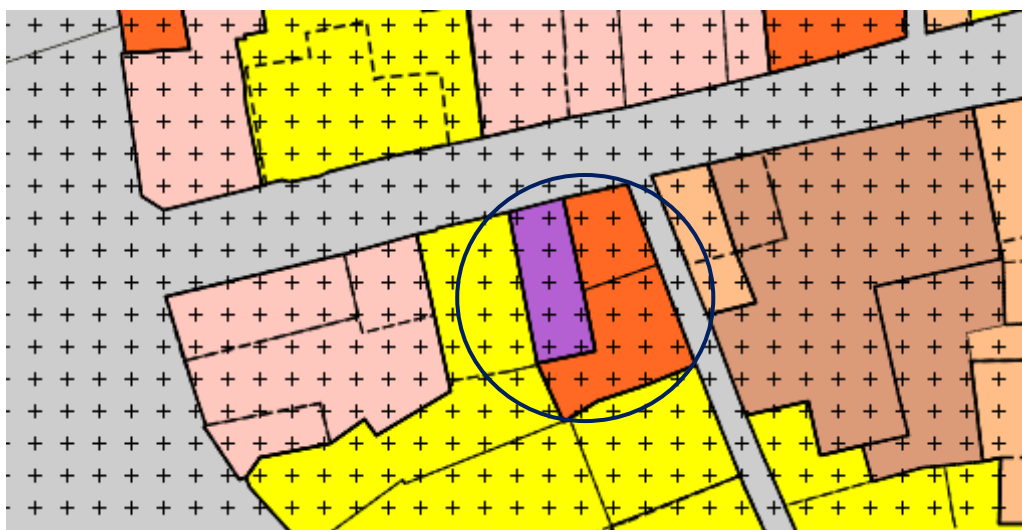
Het verplaatsen van de onderhavige horecagelegenheid past om de volgende redenen goed in het gemeentelijke ruimtelijk beleid:

1. De verplaatsing is naar een straat (Venedie), waarvoor concentratie van winkel- en horecavoorzieningen uitgangspunt is;
2. De huidige locatie (Torenstraat) ligt buiten het centrale winkel- en uitgaansgebied, waar versterking van het woon- en leefklimaat voorop staat;
3. Het betreffende pand krijgt een volledige woonbestemming.

□ *Bestemmingsplan(nen)*

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan '*Binnenstad en Havens*' van toepassing, vastgesteld 20 augustus 2014. Daarnaast vigeert het *Parapluplan Enkhuizen (2016)*

▪ *Bestemmingsplan 'Binnenstad en Havens'*



afb. 3 De planlocatie op een uitsnede van het bestemmingsplan.

De huidige horecavestiging wordt verplaatst naar Venedie 4.
Burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat dit initiatief past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en willen meewerken onder voorwaarde dat Torenstraat 13 een woonbestemming krijgt.

Om de garantie te hebben dat de planologische mogelijkheid voor een horecavestiging op het perceel Torenstraat 13 niet meer aanwezig is, wordt het noodzakelijk geacht dat dit geregeld wordt met een partiële herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad en Havens", waarvoor de geëigende procedure zal moeten worden gevolgd.
Het onderhavige bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Binnenstad en Havens Torenstraat 13" voorziet in de gewenste planologische regeling.

- *Parapluplan Enkhuizen (2016)*

Dit parapluplan zorgt voor een algemene regeling voor parkeren die voor alle bestemmingsplannen binnen het plangebied geldt.
Verder regelt dit plan een aantal wijzigingen in vigerende bestemmingsplannen. Voor het bestemmingsplan 'Binnenstad en Havens' betekent dit wijzigingen in een aantal bestemmingen, waaronder de bestemming 'Centrum-1', waarin - **niet relevant voor het onderhavige initiatief** - wonen op de beganegrond in principe nadrukkelijke wordt uitgesloten.

Voor het onderhavige plan zijn - gezien de ligging, aard en omvang - vanwege het Parapluplan Enkhuizen geen nadere consequenties aanwezig.

4. Beeldkwaliteit

Relevant is slechts de gemeentelijke welstandsnota; deze is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening.
Van toepassing is de herziening van 2013.
De planlocatie valt in het welstandsgebied A-1 'Centrum' en betreft het beschermd stadsgezicht. Het niveau van een beschermd stadsgezicht betekent dat elk ontwerp voor nieuw- of verbouw in de binnenstad de hoogst mogelijke aandacht krijgt van de beoordelende instanties en dat de eisen met betrekking tot het ontwerp op zichzelf en het ontwerp in relatie tot de context hoog worden gelegd.

De onderhavige ingreep op het perceel Torenstraat 13 betreft uitsluitend het gebruik en het pand heeft geen status, die voorwaarden stelt aan interne ingrepen.
Wanneer de functieverandering te zijner tijd tot een 'opwaardering' van de bestaande gevel(s) leidt, zal dat onderwerp zijn van een welstandelijke beoordeling.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

- *Bodem en grondwater*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

De Omgevingsdienst is gevraagd advies uit te brengen voor de Locatie Torenstraat 13 en te beoordelen of de bodem in het kader van de omgevingsvergunning bouwen een vrijstelling van toepassing is voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Uit de beoordeling is gebleken dat de bodem op basis van beschikbare informatie naar verwachting geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis van artikel 8, derde lid van de Woningwet is een vrijstelling aan de orde voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Conclusie:

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen is vrijstelling voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

- *Watertoets*

Bij de voorliggende ingreep - functiewijziging - is het aspect water / watertoets niet aan de orde.

- *Bedrijven en milieuzonering*

De ingreep geschiedt in het centrumgebied van Enkhuizen met zijn geëigende specifieke menging van woonfuncties met winkels, horeca en overige publieksfuncties.

Bij de voorliggende ingreep - functiewijziging - is, gezien de kenmerkende samenhang van het centrumgebied van Enkhuizen, het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen item.

- *Geluid*

De ingreep betreft een geluidgevoelige functie, maar gezien het feit, dat het perceel op de verdieping van het pand reeds wonen mogelijk is en dat de Torenstraat een 30-km-regime kent, is een verkennend akoestisch onderzoek niet nodig.

- *Verkeersaspecten*

Het aantal verkeersbewegingen ter plaatse zal door het vervallen van de horecafunctie ten behoeve van een woonfunctie, in principe afnemen.

Het zelfde geldt in feite ook voor de parkeerbehoefte; de parkeerdruk neemt door de wijziging voor de parkeerplaatsen in de buurt in principe af.

- *Luchtkwaliteit*

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het omzetten van een horecafunctie in een woonfunctie is een project dat 'in niet betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

- *Externe veiligheid*

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb). Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Bij de voorliggende ingreep - functiewijziging - is, gezien de kenmerkende samenhang van het centrumgebied van Enkhuizen, het aspect 'externe veiligheid' geen item.

- *Kabels en leidingen*

Bij de onderhavige ingreep zullen de bestaand nutsvoorzieningen worden benut. Andere leidingen zijn op de locatie niet aanwezig..

- *Cultuurhistorie / Archeologie*

De voorliggende ingreep vindt plaats binnen een bestaand gebouw; er vindt geen grondverzet plaats.

Het betreffende pand ligt weliswaar in het beschermde stadsgezicht, maar heeft geen monumentale status, zodat het gewijzigde gebruik en eventuele interne ingrepen met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen ondervinden.

De aspecten 'Cultuurhistorie' en 'Archeologie' spelen bij deze ingreep geen rol.

- *Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna*

Er moet in bestemmingsplannen e.d. aandacht besteed worden aan de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden of het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

De onderhavige locatie ligt in bestaand stedelijk gebied en een eventuele ingreep zal uitsluitend intern plaats vinden.

Gezien dit gegeven is het niet aannemelijk, dat er bij deze ingreep voor de Natura 2000-gebieden of het Natuur Netwerk Nederland negatieve gevolgen zijn.

- *Duurzaamheidsaspecten*

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking.

De bestemmingswijziging heeft op zich geen directe bouwactiviteiten tot gevolg. Het aspect 'duurzaamheid' is derhalve voorsnog geen item.

6. Toelichting op de wijze van bestemming

De onderhavige locatie is een uiterst bescheiden onderdeel van het gebied waarvoor het bestemmingsplan '*Binnenstad en Havens*' van toepassing is.

Het ligt voor de hand dat de bestemmingsregeling voor dit 'puzzelstukje' is afgestemd op de planologische regeling voor het grotere geheel.

Ter plaatse van het adres Torenstraat 3, waar de bestemming 'Horeca' van toepassing was, wordt de bestemming vervangen door de bestemming 'Wonen'. De weergegeven bestemming op de verbeelding is gekoppeld aan de juridische regeling van de bestaande regels. In de regels is in de naam van de artikelen een verwijzing gemaakt naar het betreffende artikel van het geldende bestemmingsplan.

Hiermee is het voor een ieder duidelijk welke bestemming uit het geldende bestemmingsplan van toepassing is.

7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorgenomen plan betreft het vervangen van de bestemming 'Horeca' door de bestemming 'Wonen'.

▫ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Gegeven de beperkte inhoud van deze herziening heeft de gemeente besloten af te zien van inspraak en overleg en direct over te gaan tot het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is het mogelijk een zienswijze op het bestemmingsplan te richten aan de gemeenteraad van de gemeente Enkhuizen.

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaats gevonden van 15 december 2023 tot 1 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

▫ *Economische / financiële uitvoerbaarheid*

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De kosten van een eventuele verbouwing t.b.v. de woonfunctie is voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot de plankosten is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.