

Gemeente Medemblik

Ontwerp - Wijzigingsplan

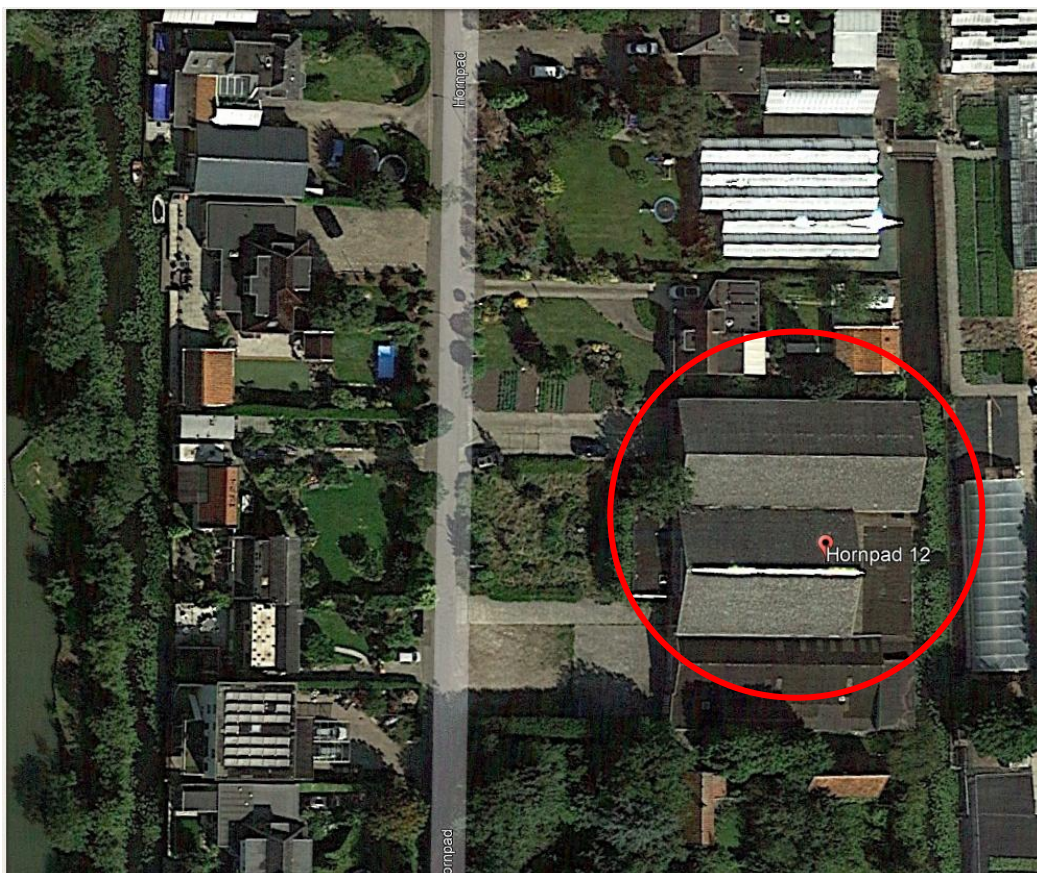
ex art. 6.7.2 van het bestemmingsplan “Dorpskernen III”

NL.IMRO.0420.WPHornpad12-ON01;

Project:

“Hornpad 12, Andijk, gemeente Medemblik”

- wijziging bestemming ‘Bedrijf’ in bestemming ‘Wonen’ -



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

1 juni 2023

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De huidige situatie	2.
2.2	De stedenbouwkundige structuur- en bebouwingskarakteristiek	3.
2.3	De nieuwe situatie / het plan	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	7.
3.1	Rijks- en Provinciaal beleid	7.
3.2	Gemeentelijk beleid	7.
4.	Beeldkwaliteit	8.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	9.
5.1	Milieu	9.
5.1.1	Bodem en grondwater	9.
5.1.2	Watertoets	9.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	9.
5.2	Verkeersaspecten	10.
5.3	Luchtkwaliteit	10.
5.4	Externe veiligheid	10.
5.5	Leidingen	11.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	11.
5.7	Natuurwaarden / Flora en Fauna	11.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	12.
6.	Juridische regeling	12
7.	Uitvoerbaarheid	13.

Bijlagen

Bijlage 1	Impressies nieuwe situatie	
Bijlage 2	Conclusies en aanbevelingen uit het bodemrapport	
Bijlage 3	Aeriusberekening	
Bijlage 4	Integrale rapport van het bodemonderzoek	*)
Bijlage 5	Integrale rapport quick-scan Flora & Fauna	*)

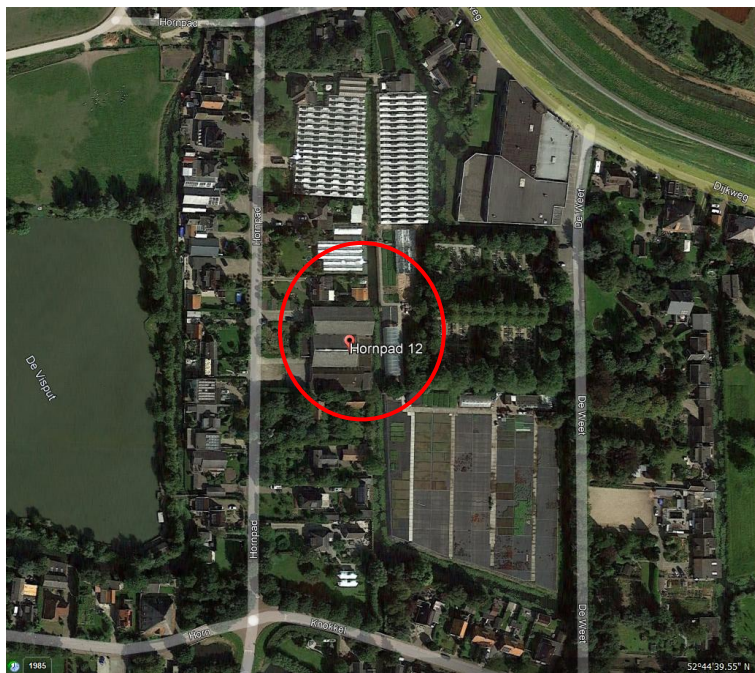
*) separaat bijgeleverd, maar wordt toegevoegd bij digitale levering t.b.v. publicatie

1. Inleiding

Het initiatief

De heer M. Nooder, Hornpad 12, 1619 BP Andijk, heeft een verzoek aan burgemeester en wethouders ingediend om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" in de bestemming "Wonen" op de locatie Hornpad 12 te Andijk.

De gronden van het project zijn kadastraal bekend: Andijk, percelen ADK-L-910 en ADK-L-911, gemeente Medemblik.



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

Relatie met het vigerende bestemmingsplan

De initiatiefnemer beoogt het gebruik van de recent vergunde bedrijfswoning als burgerwoning met bijbehorende berging. In feite betekent dit dat de vergunning voor de bedrijfswoning wordt omgezet. De woning is binnen de contouren van een deel van het bestaande bedrijfsgebouw gerealiseerd en de resterende voormalige bedrijfsruimte wordt teruggebracht tot een oppervlak van 317 m².

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Dorpskernen III' van toepassing, vastgesteld 26 april 2018..

Op de locatie vigeren de enkelbestemming 'Bedrijf' (art. 6) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' (art. 41).

In verband met het wijzigingsvoornemen is relevant de 'binnenplanse' wijzigingsbevoegdheid, geregeld in artikel 6.7.2 van het vigerende bestemmingsplan:

6.7.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', uitsluitend voor zover ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Planologische regeling

De passende planologische regeling is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders ex art. 6.7.2 van het bestemmingsplan “Dorpskernen III” van de gemeente Medemblik.

Daartoe is het voorliggende “Wijzigingsplan Hornpad 12” opgesteld.

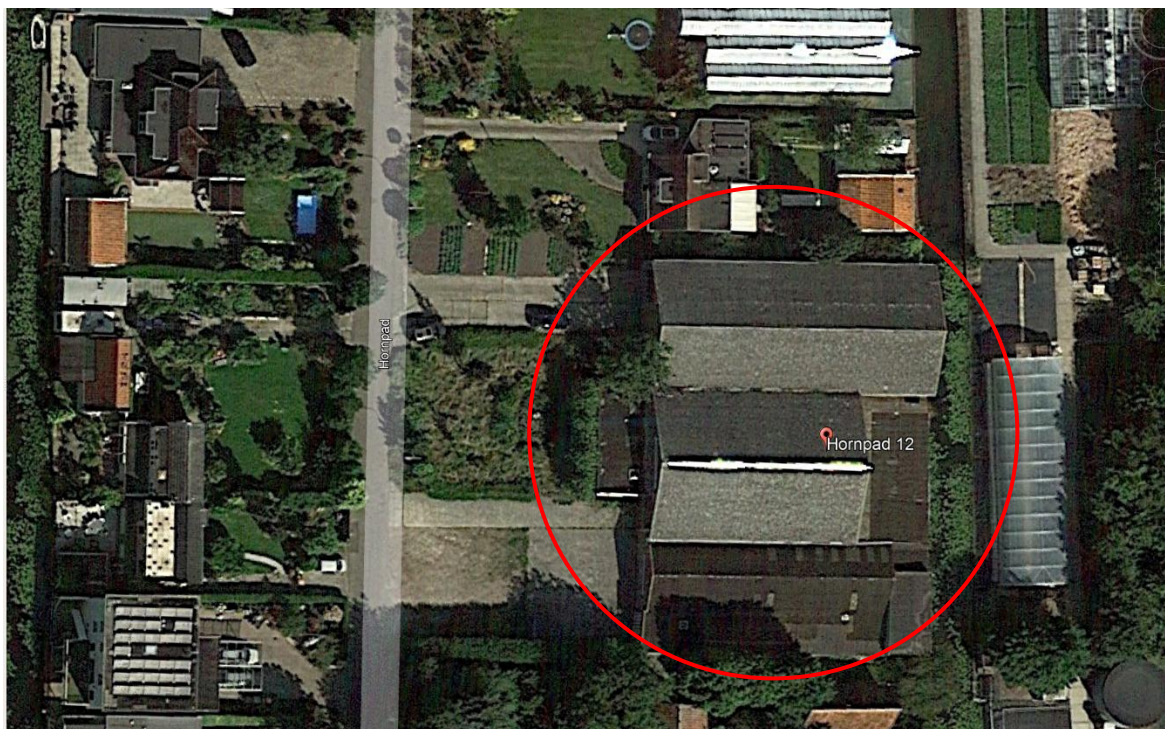
2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De huidige situatie

Het bedrijfscomplex Hornpad 12 bestond uit 3 loodsen naast elkaar, elk in één bouwlaag en een zadeldak. Aan zowel de voor- als achterzijde was een aanbouw in één laag, plat afgedekt aanwezig. Middels een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan is een deel van de bedrijfsgebouwen als ‘bedrijfswoning’ vergund en is een deel als bedrijfsruimte gehandhaafd. De overige delen van het bedrijfsgebouw zijn inmiddels gesloopt.

Aan de westzijde (voorzijde) is een ruim erf aanwezig, waarvan een deel als tuin is ingericht en een deel is verhard. o.a. ten behoeve van parkeren.

Aan de oostzijde is aansluitend op de gebouwen is een sloot aanwezig, die het perceel scheidt van de kwekerij De Weet.



afb. 2 Het projectgebied met het perceel Hornpad 12



afb. 3 Voorerf-gebied Hornpad 12 ter linker zijde



afb. 4 Voorerf-gebied Hornpad 12 ter rechterzijde

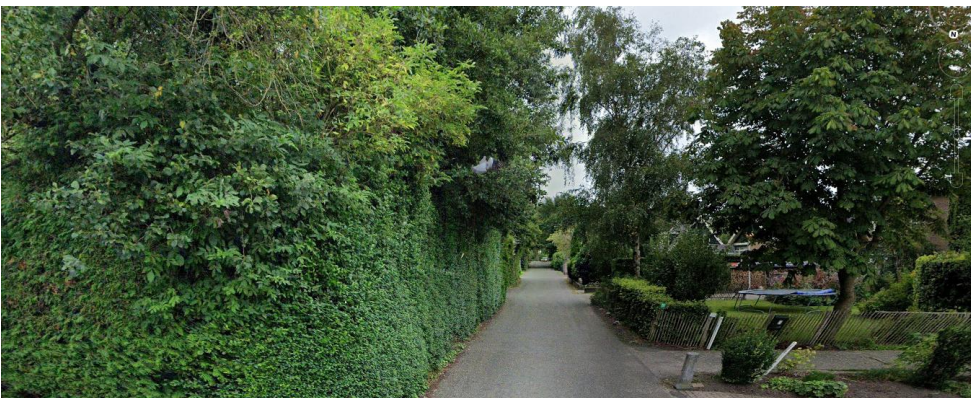
2.2 De stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek

Het Hornpad is een informele straat met aan de westzijde op één perceel met dienstverlening na uitsluitend woningen. Aan de oostzijde zijn naast woningen het onderhavige voormalige bedrijf en een glastuinbouw-bedrijf aanwezig.

Opvallend is dat de onbebouwde erven / tuinen zich aan de straatzijde bevinden en de gebouwen achterop de percelen. Hierdoor is het straatbeeld afwisselend: plaatselijk zeer rustiek met een weelderige groene omlijsting en soms meer open..



afb. 5 Straatbeeld zeer groen, maar nog redelijk open



afb. 6 Straatbeeld tamelijk gesloten

De woongebouwen zijn qua vormgeving en materialisatie (metselwerk en pannendak) overwegend traditioneel en met één bouwlaag en een kap(-verdieping).

Een enkel pand is meer eigentijds vormgegeven en heeft meerdere bouwlagen. Het beeld is zeer gevarieerd en er is - afgezien van de diepe voorerven - geen sprake van een eenduidige karakteristiek.

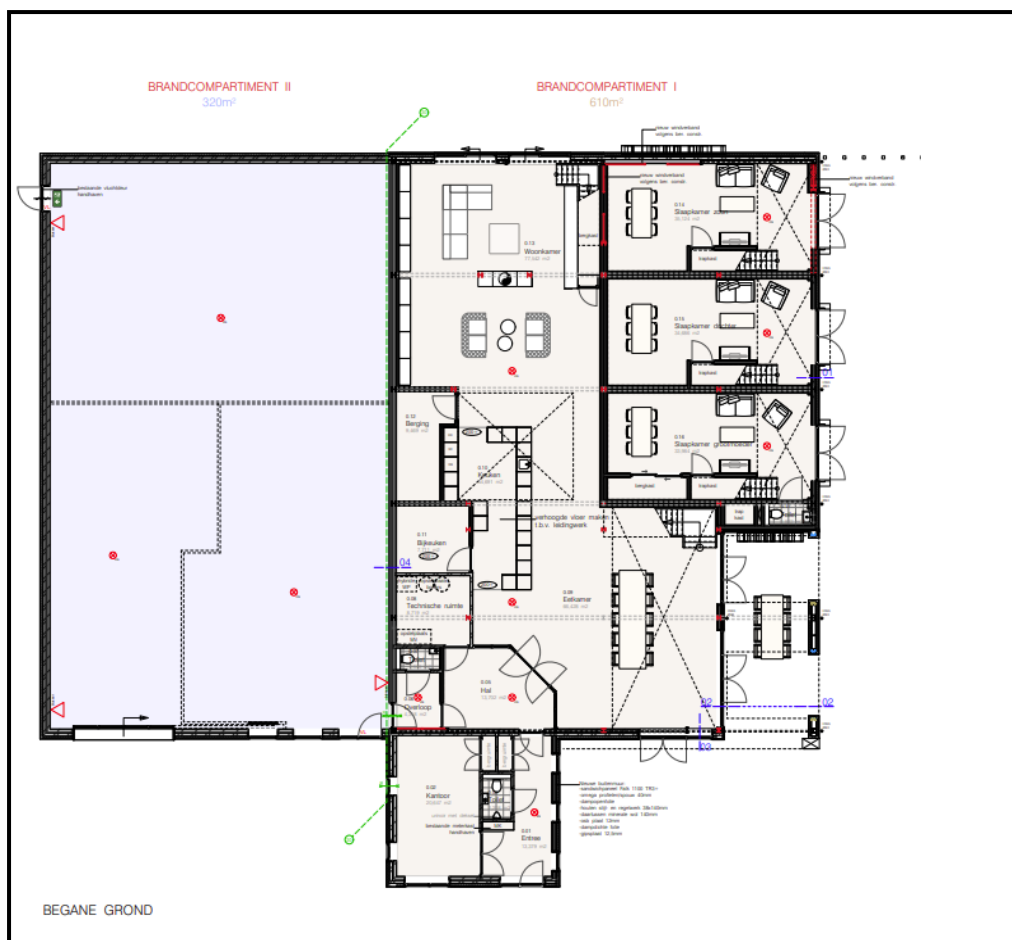


afb. 7a en 7b Enkele beelden van de aanwezige woningen (waar zichtbaar)

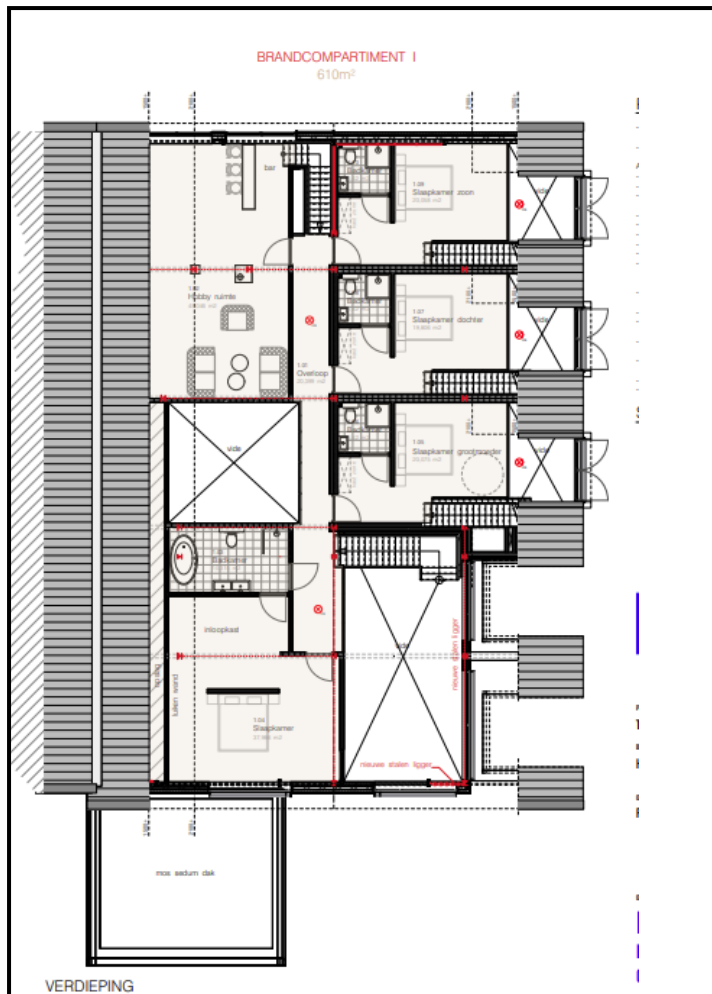
2.3 De nieuwe situatie - het plan

De planlocatie ligt in een overwegend woongebied. De omzetting van een bedrijfsvestiging naar een burgerwoning met bijbehorende bergingruimte betekent derhalve een verbetering van de stedenbouwkundige samenhang ter plaatse, zowel fysiek als functioneel.

De twee noordelijke (grotere) loodsen worden voor het beoogde hergebruik geschikt gemaakt, waarbij de meest noordelijke wordt ingekort tot een oppervlakte van 317 m². De loods daarnaast is inmiddels vergund om getransformeerd te worden tot een bijzondere woning.
De rest van de gebouwen zijn gesloopt, waardoor zowel aan de achterzijde (aan de sloot) als aan de zuidzijde tuinruimte ontstaat..



afb. 8 Beganegrond van de bedrijfswoning en resterende bedrijfsruimte

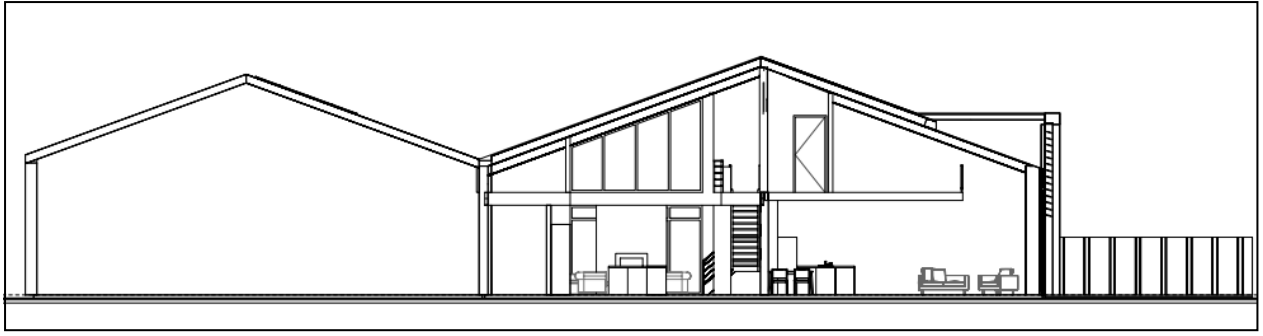


De 3 'zelfstandige' units zijn eigen studio's (privacy, resp. studie) annex slaapkamers voor de in huis wonende grootmoeder en de 2 kinderen.

afb. 9 Verdieping bedrijfswoning



afb 10 Gevelaanzichten



afb. 11 Doorsnede



afb. 12 Perspectief entreezijde

Overige impressies zijn weergegeven in **Bijlage 1**.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijks- en Provinciaal beleid

De aanpassing en functiewijziging van een bestaand bedrijfscomplex, waarvan de bestemming met een 'binnenplanse wijzigingsbevoegdheid' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een burgerwoning met bijbehorende bergingsruimte, heeft geen relevantie voor Rijks- en Provinciaal ruimtelijk beleid. Voor de aard en omvang van de voorliggende ingreep is het ruimtelijk beleid op Gemeentelijk niveau van toepassing.

3.2 Gemeentelijk beleid

- "Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'.

De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren.

Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid.

De titel van de structuurvisie verwijst naar de wens van de gemeente Medemblik om de kustlijn van Medemblik tot en met Andijk verder te ontwikkelen en het achterland te versterken.

Andere belangrijke thema's zijn verbreding van de economie en het gezond houden van de leefbaarheid in alle kernen.

Het voorliggende voornemen om de bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning en daarbij de voormalige bedrijfsruimte terug te brengen tot wat maximaal als bijbehorend bouwwerk bij een burgerwoning wordt toegestaan, kan gezien worden als een verbetering van de situatie: minder bedrijfsactiviteiten in een stedenbouwkundige samenhang met overwegend woningen en handhaving van de aanwezige beeldkwaliteit.

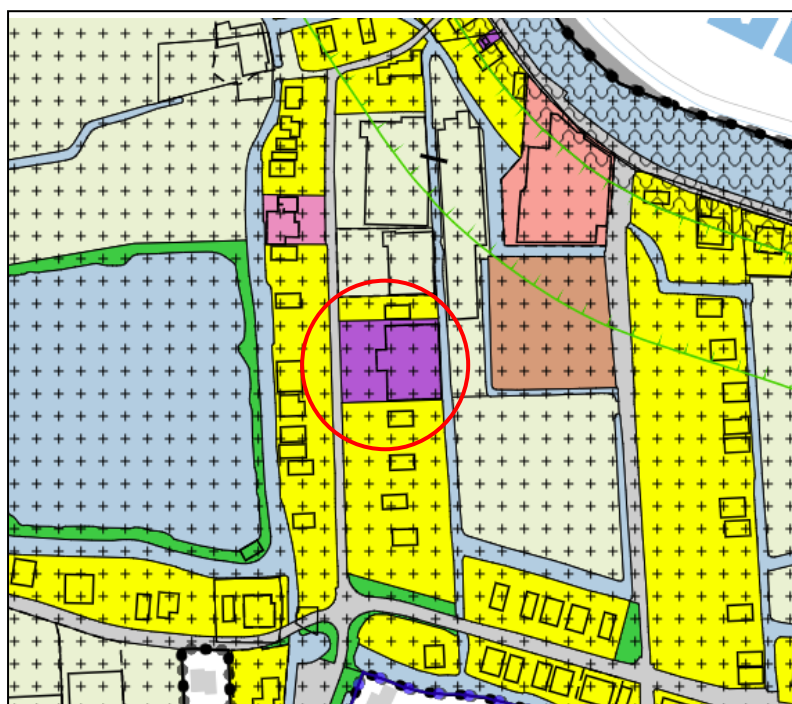
Hiermee wordt op bescheiden wijze voldaan aan de intenties van de Structuurvisie; er zijn verder geen richtinggevend of belemmerende aanwijzingen vanuit de Structuurvisie in het geding.

- *Bestemmingsplan*

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan '*Dorpskernen III*' van toepassing, vastgesteld 26 april 2018. augustus 2014.

Daarnaast vigeert het bestemmingsplan '*Parapluplan Parkeren Medemblik*', maar gezien de aard en omvang van de voorliggende ingreep is dit plan niet relevant.

De bestemmingen op het onderhavige perceel zijn "Bedrijf" (art. 6) en "Waarde – Archeologie 3" (art. 41).



afb. 13 De planlocatie op een uitsnede van het bestemmingsplan.

De bedrijfsbestemming wordt een woonbestemming.

Met toepassing van artikel 6.7.2 van het vigerende plan - een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders - is het onder voorwaarden mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

De voorwaarden luiden als volgt:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad. a: dit is het geval;

Ad. b: er zullen ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden;

Ad. c: met het feit dat in plaats van de bedrijfswoning sprake is van een burgerwoning wijzigt de huidige relatie met de omgeving niet;

Ad. d: de voormalige bedrijfsruimte wordt verkleind, maar vanwege de constructie blijft de vermindering steken op 317 m²; Een verdere verkleining tot 300 m² heeft vanwege de spantafstanden en fundering onevenredige consequenties;

Ad. e: de burgerwoning blijft onveranderd zoals die vergund is als bedrijfswoning;

Ad. f: met de omzetting naar de woonbestemming verbetert de woon- en milieusituatie en wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Recentelijk is voor dit voormalige bedrijfscomplex een omgevingsvergunning gevraagd en verkregen voor het intern toevoegen van een bedrijfswoning en het amoveren van enkel gebouwdelen.

De vormgeving heeft daarbij een belangrijke opwaardering ondergaan, welke met betrekking tot de welstandsaspecten is geaccordeerd. Het straat- en bebouwingsbeeld is sterk verbeterd en dit wordt door de bestemmingswijziging niet gewijzigd.

Geconcludeerd wordt dat het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging. Er bestaan voor het overige geen doorslaggevende planologische beletselen die de bestemmingswijziging zoals verzocht in de weg staan.

4. Beeldkwaliteit

Er is bij de voorliggende ingreep, gezien de ligging van de planlocatie in bestaand stedelijk gebied, geen sprake van een provinciaal belang.

Het onderhavige initiatief betreft een bestemmingswijziging, waarbij - behoudens het 'inkorten' van de voormalige bedrijfsruimte - het recentelijk vergunde gebouw qua verschijningsvorm niet wordt gewijzigd.

De bestemmingswijziging geeft derhalve geen aanleiding om het plan aan de welstandscommissie alsnog voor te leggen.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 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.

Door 'Goedkoopbodemonderzoek' te Egmond-Binnen is een verkennend bodemonderzoek verricht. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport met projectnummer 2022-0149 d.d. 6 mei 2022.

De slotconclusie is als volgt:

“Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is vooralsnog geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen bestemmingswijziging”.

De conclusies en aanbevelingen (paragraaf 6.0) zijn weergegeven in **Bijlage 2**.

Het integrale rapport zal bij de digitale levering aan de stukken worden toegevoegd.

5.1.2 Watertoets

Bij de voorliggende ingreep wordt in principe geen structureel grondverzet gepleegd; de omvang van het verharde oppervlak wordt verkleind door het inkorten van de voormalige bedrijfsruimte..

5.1.3. Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd.

Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

De voorliggende ingreep betreft - nadat de gedeeltelijke sloop, verbouwing en opwaardering van het bestaand complex recentelijk is vergund - nu slechts het wijzigen van de bestemming “Bedrijf” naar ‘Wonen’, waarbij de voormalige bedrijfsruimte op basis van de voorwaarden voor bestemmingswijziging wordt verkleind.

De foliekas direct achter het perceel Hornpad 12 is onderdeel van de kwekerij De Weet. Hier is geen sprake van geluidsproducerende werkzaamheden.

De sloot tussen de kwekerij en het perceel Hornpad 12 is bestaand. Bij het eventuele gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt reeds rekening gehouden met de aanwezigheid van deze sloot en wordt voorkomen dat spuitnevel in of over de sloot terecht komt.

Ergo, de woonkwaliteit in en rond de woning wordt door de activiteiten in en nabij de foliekas niet aangetast en het realiseren van de woning belemmert de bedrijfsvoering van de kwekerij niet.

Wat betreft de eventuele geluidsproductie van bedrijven in de omgeving zijn de bestaande woningen reeds bepalend; voor de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning is een en ander niet relevant.

Conclusie

Wat betreft het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ wijzigt de situatie zich in feite niet.

5.2 Verkeersaspecten

Verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen op het Hornpad neemt ten gevolge van bestemmingswijziging af, aangezien er geen bedrijfsmatige activiteiten op de planlocatie meer zullen plaatsvinden.

De parkeervoorziening

Op de planlocatie is op het voorerf voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

De door de gemeente Medemblik aangehouden parkeernormen zijn:

- .voor een vrijstaande woning in weinig stedelijk gebied:: 2,1
parkeerplaats + 0,3 voor bezoekers = 3 parkeerplaatsen

Er wordt voldaan aan het vereiste aantal parkeerplaatsen (zie de ruimte op de beide voorerven op de impressies).

5.3 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 fijnstof (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.

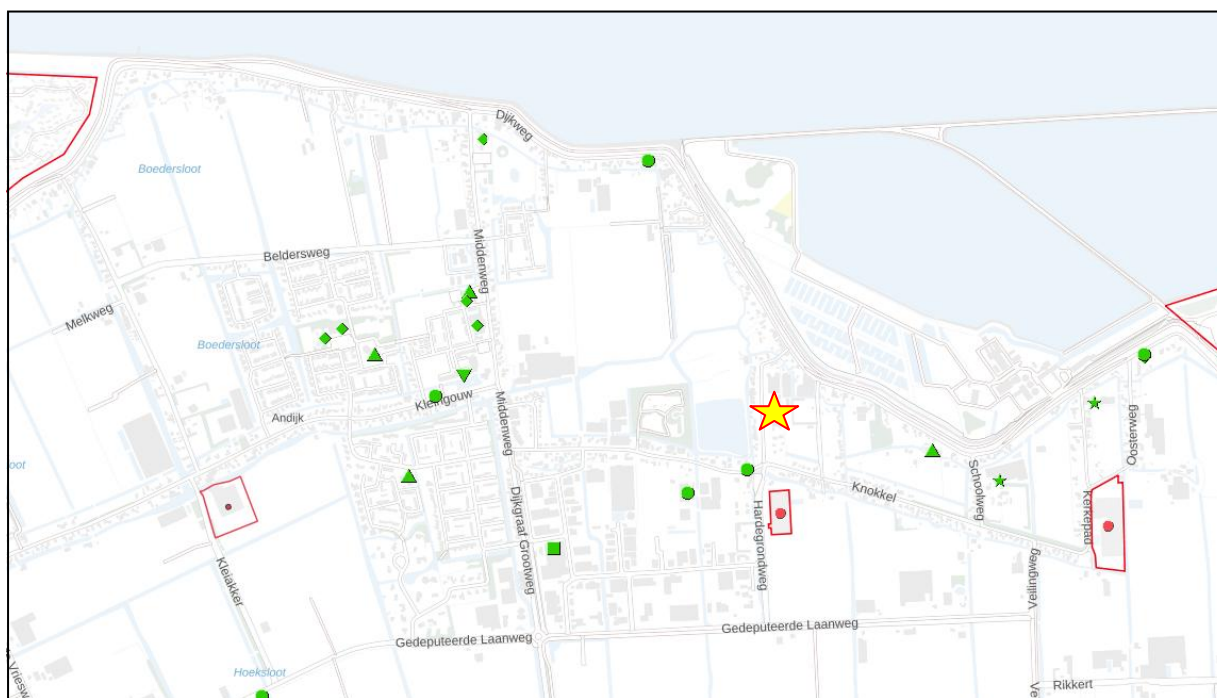
In het voorliggende geval is sprake van de sloop van een deel van de voormalige bedrijfsruimte om te voldoen aan het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen bij een burgerwoning.

Gezien de aard en omvang van de ingreep kan gesproken worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.4 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.

Op de Risicokaart Noord-Holland is te zien dat op ca. 250 meter ten zuiden van de planlocatie zich het bedrijf 'De Jong Leliën Holland' bevindt, al waar ten behoeve van de bedrijfsvoering sprake is van opslag van ammoniak. Dit bedrijf is gezien de afstand van 250 meter geen belemmering voor de realisering van een bedrijfswoning op de planlocatie, te meer vanwege het feit, dat er zich binnen deze afstand reeds woningen bevinden, die voor de beoordeling van de veiligheidssituatie eerder bepalend zijn.



afb. 14 De planlocatie  op een uitsnede uit de Risicokaart Noord-Holland

Ook ten opzichte van de inrichtingen ten westen en ten oosten van de planlocatie zijn de afstanden dermate groot (1000 m' en meer), dat er geen sprake is van een onveilige situatie.

Conclusie

Voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning binnen het bestaande gebouw en de wijzing en opwaardering van de resterende voormalige bedrijfsruimte wordt door het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering opgeroepen.

5.5 Leidingen

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

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Cultuurhistorie

De betreffende bedrijfscomplex is geen monument en is niet als 'beeldbepalend' aangemerkt.

Archeologie

De voorliggende ingreep geschiedt binnen bestaande bebouwingcontouren en er vindt geen grondverzet plaats. Het aspect 'Archeologie' is niet aan de orde.

5.7 Natuurwaarden / Flora en Fauna

Het onderhavige project betreft bestaande bebouwing, waarvan de omvang wordt beperkt ten gunste van nieuwe tuinruimte. Er worden enkele gebouwdelen gesloopt, maar geen groenvoorzieningen verwijderd, zodat de aanwezigheid van beschermde plant- of diersoorten onwaarschijnlijk is.

Voor alle zekerheid is (destijds voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning c.a.) door 'Vonk Ecologie' een flora en fauna-quick-scan gedaan

De bevindingen zijn neergelegd in een rapportage d.d. 18 mei 2022 met projectnummer 22-252.

Met betrekking tot de 'toetsing soortenbescherming' is vastgesteld dat uit ecologisch oogpunt er op alle vlakken geen bezwaar is om de werkzaamheden uit te voeren.

Er dient wel rekening gehouden te worden met eventuele broedgevallen in de begroeiing van de voortuin. Voorafgaand aan werkzaamheden zal men een check uit moeten voeren naar broedgevallen.

Het aspect stikstof-depositie is reeds getoetst in het eerdere vergunningstraject. De voorgenomen wijziging heeft geen invloed op bebouwing en gebruik. Overigens zijn destijds geen rekenresultaten gemeten hoger dan 0,00 mol/ha/ju.

Het onderhavige plan is derhalve uitvoerbaar met betrekking tot het aspect 'natuur'.

De destijds uitgevoerde aeriusberekening is weergegeven in **Bijlage 3**.

De integrale rapportage zal bij de digitale levering aan de stukken worden toegevoegd.

5.8 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 Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geeft in dit kader aan, dat het raadzaam is gedurende het gehele ontwikkelingstraject de duurzaamheidsambities te bewaken.

De initiatiefnemer wordt geadviseerd te rade te gaan bij het 'Servicepunt Duurzame Energie'.

Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, initiatiefnemer, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

Bij de bestemmingswijziging is geen sprake van verandering met betrekking tot de duurzaamheidsaspecten. De maatregelen bij de vergunde planontwikkeling waren als volgt::

Het plan voorzag in de verduurzaming van het gebouw. Rondom is het opnieuw geïsoleerd en het dak is voorzien van pv-panelen. De ambitie is om energieneutraal te worden.

Daarnaast is de woning gerealiseerd in bestaand casco, waardoor deze nog weer lange tijd mee kan, en niet gesloopt hoeft te worden.

6. Juridische regeling

Het wijzigingsplan bestaat uit een ruimtelijke verbeelding van het plan en de daarbij horende juridische regeling. Deze juridische regeling bestaat uit regels, waaronder de bestemmingsregels.

Dit wijzigingsplan wijzigt alleen de plankaart van het bestemmingsplan "Dorpskernen III" van de gemeente Medemblik.

Op dit wijzigingsplan zijn de relevante regels van het bestemmingsplan "Dorpskernen III" van toepassing.

Dit betreft de Inleidende regels, de regels voor de enkelbestemming 'Wonen' (art. 32) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (art. 41) en de Algemene regels.

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 project betreft de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en het daarbij verminderen van de bedrijfsruimte tot een omvang, welke maximaal is toegestaan bij een burgerwoning.

□ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

Gezien het feit dat het nu de toepassing van een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid betreft, is het wettelijke vooroverleg niet nodig geacht.

▪ *Tervisielegging ontwerp ex. artikel 3.8 Wro*

Het wijzigingsplan zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

□ *Economische / financiële uitvoerbaarheid*

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De kosten van de aanpassing van de voormalige bedrijfsruimte zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan of een planschadeovereenkomst, omdat het opstellen van het wijzigingsplan een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid betreft, die wordt toegepast voor het als burgerwoning bestemmen van de recentelijk vergunde bedrijfswoning.

□ *Overleg met de buurt*

In de vorige fase inzake de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning c.a. is met alle naastgelegen burens goed contact geweest en zijn de plannen doorgesproken. Ook tijdens de buurt-bbq, waar de initiatiefnemers zijn uitgenodigd, is uitgebreid over de plannen gesproken.

Er was niemand tegen de ideeën, integendeel de meeste bewoners zijn blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren met het pand wat destijds een zwaar verwaarloosd uiterlijk had. Ook na de uitkering van het vergunde plan voor de bedrijfswoning zijn geen bezwaren binnen gekomen.