

Raadhuisstraat 62, Dirkshorn

Wijzigingsplan

projectnummer	1209
versie	Vastgesteld
datum	15 november 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Historische en huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	7
3	Beleid	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.3	Provinciaal beleid	8
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1	Omgevingsvisie Schagen	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1	Archeologie	10
4.2	Cultuurhistorie	10
4.3	Bodemkwaliteit	10
4.4	Water.....	11
4.5	Natuur	11
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	11
4.7	Verkeer en parkeren	13
4.8	Geluid - wegverkeer	13
4.9	Luchtkwaliteit.....	14
4.10	Externe veiligheid.....	14
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	14
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	15
5	Juridische planbeschrijving	16
5.1	Algemeen.....	16
5.2	Verbeelding	16
5.3	Planregels	16
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	18
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	19
7.2	Procedure wijzigingsplan	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de bedrijfswoning op het perceel Raadhuisstraat 62 te Dirkshorn als burgerwoning in gebruik te nemen. Het bedrijfsgebouw zal als bijgebouw bij de woning in gebruik worden genomen. In het bestemmingsplan 'Dirkshorn' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met deze bestemming. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen – 3'.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan het gewenste gebruik planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Dirkshorn' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

De locatie Raadhuisstraat 62 ligt aan de westzijde van Dirkshorn en bestaat uit de kadastrale percelen I3365, I3366, I3497 en I3498.



Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied

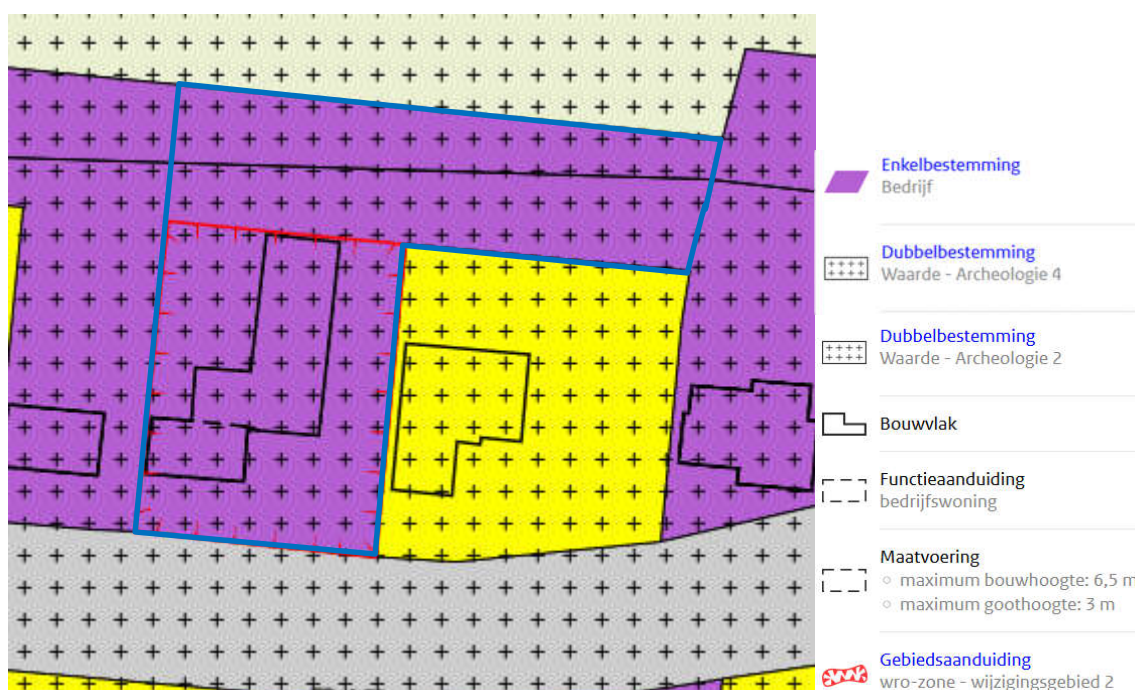
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dirkshorn, vastgesteld op 25 september 2012. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, de stolp heeft de aanduiding 'bedrijfswoning'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Er geldt een gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 op basis waarvan bij een bestemmingswijziging naar de bestemming Wonen – 3 één extra woning kan worden gerealiseerd.

Tevens geldt voor het grootste deel van de locatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 ten behoeve van de bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden. Voor de meest noordelijke gronden geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

Ook geldt ter plaatse het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplum-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020).



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dirkshorn' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied blauw omlijnd

In artikel 4.6 lid c. van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen op basis waar van Burgemeester en wethouders onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen - 3' met de daarbijbehorende aanduidingen. Hier gelden de volgende voorwaarden:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 15 van toepassing zijn;
2. deze primair wordt toegepast voor hergebruik van de bestaande gebouwen. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, mag herinvulling plaatsvinden;
3. de mogelijke toename van woningen in overeenstemming is met het op het moment van wijziging geldende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid;
4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Tevens mag toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Historische en huidige situatie

De locatie aan de Raadhuisstraat 62 ligt aan de westzijde van de kern Dirkshorn. De Raadhuisstraat en de Dorpsstraat zijn de oude bebouwingslinten van Dirkshorn. De samenkomst van beide wegen vormt de kern van het dorp. De bebouwing aan deze wegen is afwisselend. Er komen hier zowel woon-, bedrijfs- als maatschappelijke functies voor. In de directe omgeving van het plangebied komen hoofdzakelijk woonfuncties voor.

Het perceel is 1.745 m² groot. Op het perceel staat een woning met aanbouw aan de achterzijde. Daaraan gekoppeld staat een schuur van circa 160 m² groot. Het perceel aan de noordzijde is in gebruik als tuin.

Oorspronkelijk was op deze locatie een garagebedrijf gevestigd. Circa 10 jaar terug is het bedrijf verplaatst naar de Raadhuisstraat 23.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaren willen de woning als burgerwoning in gebruik nemen. Gelet op de woonfuncties in de directe omgeving is dit ook beter passend dan een bedrijfsfunctie en aldus ruimtelijk aanvaardbaar. De schuur zal als bijgebouw bij de woning in gebruik genomen. De schuur is qua uitstraling en oppervlak niet storend aanwezig waardoor er geen noodzaak voor sloop bestaat.

Door een bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen - 3' wordt de woonfunctie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

2.3 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Dirkshorn' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een nieuwe woning. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 15 van toepassing zijn;
2. deze primair wordt toegepast voor hergebruik van de bestaande gebouwen. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, mag herinvulling plaatsvinden;
3. de mogelijke toename van woningen in overeenstemming is met het op het moment van wijziging geldende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid;
4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Voorwaarde	Toelichting
De bestemmingsregels van de bestemmingen 'Wonen - 3' zijn van overeenkomstige toepassing.	In de regels is hier invulling aan gegeven.
Primaire toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor hergebruik van de bestaande gebouwen. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, mag herinvulling plaatsvinden	De gebruikswijziging wordt toegepast voor hergebruik van bestaande gebouwen.
De mogelijke toename van woningen dient in overeenstemming te zijn met het op het moment van wijziging geldende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid	Er is geen toename van het aantal woningen. De gebruikswijziging is passend binnen het gemeentelijk en provinciaal woonbeleid.
Geen onevenredige aantasting van het straat- en/of bebouwingsbeeld.	Het straat- en/of bebouwingsbeeld blijft ongewijzigd.
Geen onevenredige aantasting van de woon-situatie.	De wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming heeft een positieve invloed op de woonsituatie in de omgeving.
Geen onevenredige aantasting van de milieusituatie.	Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven vindt geen onevenredige aantasting van de milieusituatie plaats.
Geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid.	Zoals in paragraaf 4.7 is aangegeven wordt geen toename in de verkeersgeneratie verwacht. De verkeersveiligheid is niet in het geding.
Geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.	In paragraaf 4.6 is aangegeven dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020. Op 17 november is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en is niet gelegen in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Daarnaast ligt het plangebied niet in een Bijzonder Provinciaal Landschap. Zoals in paragraaf 3.2.1 is aangegeven is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Schagen

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Schagen de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn een aantal doelstellingen op het gebied van wonen uitgewerkt, zoals de ambitie om per jaar te starten met de bouw van 300 woningen, per project een minimaal percentage (afhankelijk van de projectgrootte) goedkope koop of sociale huur toe te voegen aan de woningvoorraad, te zorgen voor voldoende starterswoningen en een minimale bruto vloeroppervlakte van 35 vierkante meter per woning te hanteren.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie. Met het plan wordt mogelijk gemaakt dat een voormalige bedrijfswoning een toekomstbestendige functie krijgt en als burgerwoning in gebruik kan worden genomen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

Op grond van de archeologische verwachtingskaart wordt geconcludeerd dat het grootste deel van het plangebied een archeologische verwachting ken op basis waarvan archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 100 m² waarbij de grond dieper dan 35 cm wordt geroerd.

Het wijzigingsplan maakt binnen het plangebied een wijziging van het gebruik mogelijk. Er worden geen bodemingrepen gedaan. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Ter plaatse van één boring is, in de sterk metselpuinhoudende bovengrond, een matige verhoging aan PAK gemeten. Daarnaast zijn in de bovengrond over het gehele terrein lichte verhogingen gemeten aan enkele zware metalen, minerale olie en PAK gemeten. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhogingen gemeten.

Naar aanleiding van een waargenomen bodemvreemde bijmenging in de bovengrond is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd². In de bovengrond is asbesthoudend materiaal aangetroffen. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt echter niet overschreden.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de woonbestemming.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

Betekenis voor het project

Voor gebruikswijzigingen, zoals in het onderhavige geval, geldt dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen waterschapsbelang heeft. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het plangebied ligt ook niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en het Bijzonder provinciaal landschap waar het weidevogelleefgebied onderdeel van uit maakt. Omdat slechts sprake is van een gebruikswijziging en geen sprake is van een toename aan verkeer, zijn effecten op deze gebieden uitgesloten..

Soortenbescherming

De huidige bebouwing blijft gehandhaafd en er vinden ruimtelijk geen aanpassingen plaats op het perceel. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkennend) natuuronderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

¹ Verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 62 te Dirkshorn, Grondslag BV, 21 april 2022

² Verkennend asbestonderzoek Raadhuisstraat 62 te Dirkshorn, Grondslag BV, 25 juli 2022

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen de gevels van woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Ter plaatse van het onderhavige plangebied is gelet op de verschillende functies in de omgeving sprake van een gemengd gebied.

Bedrijven en functies in de omgeving

In de directe omgeving van Raadhuisstraat 62 zijn woningen aanwezig. De woning aan de Raadhuisstraat 64 (ten westen, grenzend aan het plangebied) heeft een bedrijfsbestemming. Op dit adres is een klussenbedrijf gevestigd. Feitelijk wordt er echter alleen gewoond en vinden ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten plaats. Het gebruik van het naastgelegen perceel staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Het bedrijf wordt bovendien niet beperkt door de bestemmingswijziging van het perceel Raadhuisstraat 62 gelet op de al aanwezige bedrijfswoning. De eigenaren hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen woonbestemming.

Ten zuiden van het plangebied ligt achter de lintbebouwing aan de Raadhuisstraat het bungalowpark Groenhart. Voor een bungalowpark geldt op basis van de VNG-brochure binnen gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot woningen. De woning aan de Raadhuisstraat 62 ligt op circa 48 meter van de verblijfsrecreatieve bestemming met uitzondering van de toegangsweg naar het park. Qua eventuele hinder is deze toegangsweg gelijk te stellen met een reguliere straat. Het bungalowpark geeft geen beperkingen voor het woon- en leefklimaat in het plangebied. Het park wordt in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswoning.

Spuitzones

Op circa 30 meter afstand van de woning zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van bestrijdingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de bestrijdingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Het uitgangspunt dat volgt uit jurisprudentie is dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en percelen waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Deze afstand is echter indicatief. Uit jurisprudentie volgt dat er zich omstandigheden kunnen voordoen waar van deze aan te houden afstand gemotiveerd kan worden afgeweken. Hieronder wordt ingegaan op de locatiespecifieke omstandigheden.

Maximale planologische mogelijkheden en Activiteitenbesluit

De agrarische gronden zijn in gebruik voor het houden van paarden en schapen. Boom- en fruitteelt zijn in het bestemmingsplan niet uitgesloten. Bij de richtafstand van 50 meter moet de

kanttekening gemaakt worden dat deze afstand is bepaald op basis van de toepassing van bestrijdingsmiddelen zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden. Op grond hiervan is een kleinere afstand dan 50 meter aanvaardbaar.

Overheersende windrichting

De overheersende windrichting is in dit gebied zuidwest. De agrarische gronden liggen aan de noordzijde van het plangebied. Bij een verantwoord gebruik van geoorloofde bestrijdingsmiddelen niet te worden gevreesd voor het ontstaan van onaanvaardbare gezondheidsschade.

Huidig gebruik

In de huidige situatie is al sprake van een (bedrijfs)woning met tuin. Uit jurisprudentie volgt dat het laten voortbestaan van een bestaande, historische gegroeide situatie onder omstandigheden in strijd kan zijn met een goede ruimtelijke ordening, indien blijkt dat de nadelige gevolgen hiervan zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. Dit is met name het geval indien sprake is van onaanvaardbare effecten op de gezondheid van omwonenden. In het onderhavige geval is daar geen sprake van.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat een mogelijk toekomstig gebruik van bestrijdingsmiddelen op de agrarische gronden in de nabijheid van het plangebied een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Er is geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van bestrijdingsmiddelen. Agrarische bedrijven worden bovendien niet in hun mogelijkheden beperkt omdat in de huidige situatie al sprake is van een bedrijfswoning op het perceel.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De gebruikswijziging zal niet leiden tot extra verkeersgeneratie. Op grond van het voormalige gebruik en de bedrijfsbestemming kan meer verkeer worden verwacht in vergelijking tot het toekomstig gebruik als burgerwoning. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren.

4.8 Geluid - wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

De bestemmingswijziging leidt niet tot extra verkeersgeneratie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Bungalowpark De Horn ligt op circa 290 meter afstand van het plangebied. Op dit park is een propaantank met een inhoud van 18 m³ aanwezig. Propaantanks met een inhoud van 13 m³ vallen onder de werking van het Bevi. Het bungalowpark is daarmee gekenmerkt als Bevi-inrichting. Uit het bestemmingsplan Dirkshorn volgt dat het invloedsgebied van deze inrichting reikt tot 320 meter vanaf de tank. Het plangebied valt aldus buiten dit invloedsgebied. Bovendien leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een grotere personendichtheid in vergelijking tot de huidige situatie en heeft geen invloed op het plaatsgebonden risico en groepsrisico. In de directe omgeving zijn geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is uitsluitende sprake van een gebruikswijziging. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Dirkshorn' bepaald dat de bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 3'. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen – 3
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Wonen - 3

Voor de bestemmingen Wonen – 3 zijn de regels overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dirkshorn' en het 'paraplu-omgevingsplan 1e tranche'.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. De regels uit het bestemmingsplan 'Dirkshorn' zijn van overeenkomstige toepassing verklaard.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. De regels uit het bestemmingsplan 'Dirkshorn' zijn van overeenkomstige toepassing verklaard.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6: Antidubbelregel

Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 7: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 10: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 11: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen niet toe.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de initiatiefnemer zijn de direct omwonenden van het plangebied over het plan geïnformeerd. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft bij de onderhavige gebruikswijziging geen waterschapsbelang. Vooroverleg met de provincie is gelet op de binnenstedelijke ligging niet noodzakelijk in het kader van het Besluit beperking vooroverleg.

7.2 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 13 september 2022 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van de gemeente omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.