

Raadhuisstraat 70, Dirkshorn

Wijzigingsplan

opsteller R. Dekker, DNS Planvorming

projectnummer 19275

versie Vastgesteld

datum 14 januari 2020

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
3	Beleid	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	8
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	9
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1	Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)	9
3.4.2	Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Cultuurhistorie	11
4.3	Bodemkwaliteit	11
4.4	Water.....	12
4.5	Natuur	12
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	12
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.....	19
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7.1	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	20
7.2	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	21
7.3	Procedure wijzigingsplan	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de bedrijfswoning op het perceel Raadhuisstraat 70 te Dirkshorn als burgerwoning in gebruik te nemen. 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, er 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 uitmaken van het bestemmingsplan 'Dirkshorn' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

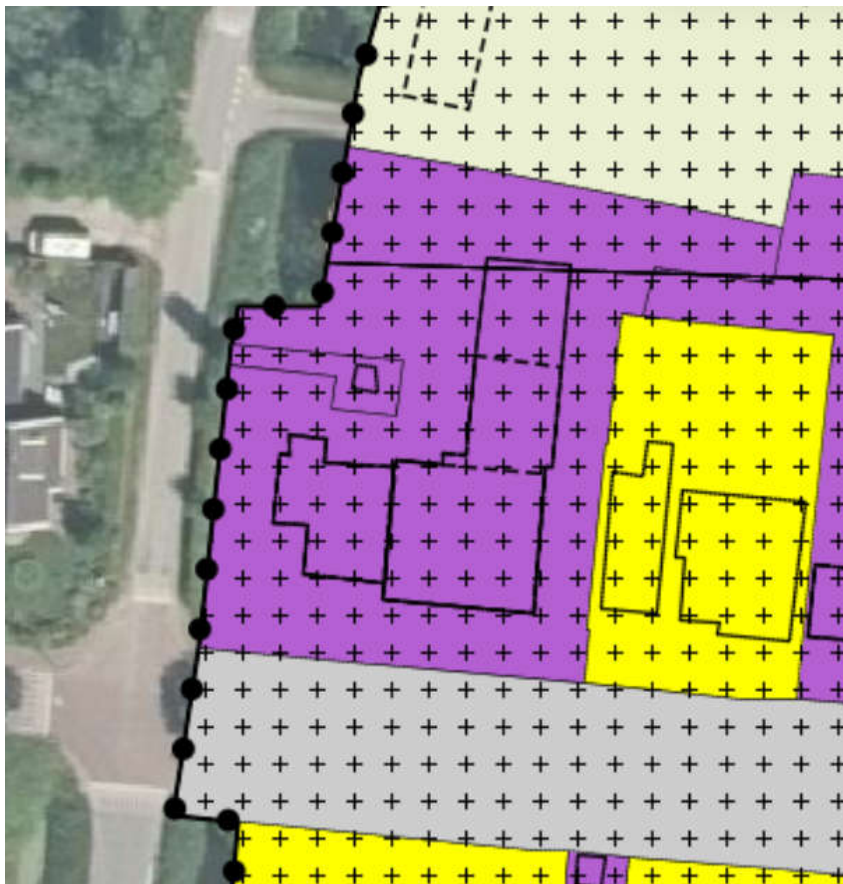
Het perceel Raadhuisstraat 70 ligt aan de westzijde van Dirkshorn en is kadastraal bekend als Harenkarspel I3502. Het perceel grenst aan de Raadhuisstraat en de Ingenieur Krabbeweg.



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. De stolp en een deel van het staartstuk heeft de aanduiding 'karakteristiek' ten behoeve van de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Dirkshorn' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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. 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. In dit laatste hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht.

2 Het project

2.1 Historische en huidige situatie

De locatie aan de Raadhuisstraat 70 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 1.120 m² groot en heeft zowel een ontsluiting op de Raadhuisstraat als de Ingenieur Krabbeweg. Op het perceel staat een karakteristieke stolpboerderij met staartstuk. De stolp is in 1813 gerealiseerd, het staartstuk rond 1950. In 2007 is er een nieuw bijgebouw gebouwd in oud Hollandse stijl. De woning is door de vorige eigenaar als bedrijfswoning in gebruik geweest.



Afbeelding 2.1: Foto planlocatie

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 bijbehorende bouwwerken worden als bijgebouw bij de woning in gebruik genomen.

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een gebruikswijziging van het kadastraal perceel Harenkarspel I3502. Door een bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen - 3' wordt de woonfunctie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Stolpen behoren tot het cultureel erfgoed van Noord-Holland. Omdat veel stolpen hun primaire agrarische functie verloren hebben, zijn in de loop der tijd veel stolpen gesloopt. Het oorspronkelijke aantal stolpboerderijen is in de afgelopen 70 jaar gehalveerd. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief wordt hier invulling aan gegeven.

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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *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 wordt geen extra woningbouw toegevoegd. 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.

In lijn met Ladder voor duurzame verstedelijking is bij deze ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Het gebruik van een vrijkomende, karakteristieke stolpwoning binnen bestaand stedelijk gebied zal wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

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 voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 7 juni 2019 in werking getreden.

Betekenis voor het project

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 5a van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor gebruikswijzigingen van bestaande bebouwing (niet zijnde agrarische bebouwing) zijn geen regels in de PRV opgenomen. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)*

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland hebben in 2015 overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieu tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand stedelijk gebied zijn.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. De bestaande bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het KWK.

3.4.2 *Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen*

In de gemeentelijke Reisgids onder het thema Wonen geeft de gemeente aan dat zij gaat voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen. De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er

daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt. Verder is aangegeven dat dat karakteristieke bebouwing zoals stolpen voor de gemeente bijzonder zijn. Het zijn zichtbare en tastbare overblijfsels van wat de geschiedenis heeft nagelaten

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Met het plan wordt invulling gegeven aan een vraaggestuurde gebruikswijziging, waarmee wordt bijgedragen aan het behoud van de karakteristieke stolp.

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 meest noordelijke deel van het plangebied kent een lagere archeologische verwachting. Hier geldt de verplichting voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm.

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

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. In het geldende bestemmingsplan heeft de stomp met een deel van het staartstuk de aanduiding 'karakteristiek'. Hierbij geldt dat ter plaatse de instandhouding en/of het herstel van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van stolpen wordt nagestreefd. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stomp als burgerwoning wordt hier invulling aan gegeven.

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

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan.

Er vinden als gevolg van de functiewijziging geen bodemingrepen plaats. Er is geen sprake van de toevoeging van nieuwe gevoelige functies, wonen is ter plaatse reeds toegestaan. Er kan van worden uitgegaan dat de bodem geschikt is voor een woonfunctie.

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 weidevogelleefgebied. 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 (verkenkend) 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. 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 woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

In de directe omgeving van Raadhuisstraat 70 zijn woningen aanwezig. De woning aan de Raadhuisstraat 72 (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. De eigenaren hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenoemde woonbestemming. Het gebruik van het naastgelegen perceel staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

Ook op Raadhuisstraat 64, op ca. 25m afstand van het plangebied, is een klussenbedrijf gevestigd. Ook hier geldt dat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Tevens worden (eventueel toekomstige) bedrijfsactiviteiten al beperkt door woningen op kortere afstand van dit perceel.

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 een richtafstand van 50 meter tot woningen. De woning aan de Raadhuisstraat 70 ligt op meer dan 50 meter van de verblijfsrecreatieve bestemming. Het bungalowpark geeft geen beperkingen voor het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Bedrijven in de omgeving worden niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswoning.

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 Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Bungalowpark De Horn ligt op circa 330 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 Dirksborn 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. 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. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Dirkshorn'.

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 verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. 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

De bestemming Wonen – 3 geldt voor het gehele plangebied. De regels van deze bestemming zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Dirkshorn en aangevuld met de regels uit de bestemming Bedrijf die betrekking hebben op de aanduiding 'karakteristiek'. Deze regels hebben betrekking op de instandhouding en/of het herstel van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van stolpen.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 2

Conform het bestemmingsplan Dirkshorn heeft een deel van het plangebied de bestemming Waarde – Archeologie 2. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 35 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 100 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 5

Conform het bestemmingsplan Dirkshorn heeft een deel van het plangebied de bestemming Waarde – Archeologie 5. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 2.500 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel 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 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 woonsituatie.	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.

7.2 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) is 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.

7.3 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 november 2019 tot en met 27 december 2019 ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.