

## Ruimtelijke onderbouwing wijziging bestemming Tuingracht 33 en 34 te De Rijk

### Inleiding

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Graft en De Rijk' met betrekking tot de bestemming van de panden Tuingracht 33 en 34 te De Rijk wordt in de 'Nota zienswijzen Graft en De Rijk' voorgesteld de zienswijzen gegrond te verklaren. Daarmee wordt aan de raad voorgesteld bij vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming van de panden Tuingracht 33 en 34 te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' heeft een consoliderend karakter, wat wil zeggen dat het plan geen (noemenswaardige) ontwikkelingen bevat, maar uitsluitend een juridische regeling voor de bestaande situatie, die voortborduurde op de regeling van het vigerende plan. Een bestemmingswijziging wordt planologisch gezien als een ontwikkeling. In onderhavig geval gaat het om een geringe ontwikkeling. Om de ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan, is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

### Huidige situatie

In het beschermd dorpsgezicht van De Rijk, aan de Tuingracht 33 stond een voormalig pakhuis, met de status van rijksmonument, dat langdurig in staat van verval verkeerde. Vanwege de zeer slechte staat van het pand is het inmiddels gesloopt. Aan de Tuingracht 34 staat eveneens een voormalig pakhuis dat ook in staat van verval verkeert en tevens de status van rijksmonument heeft.

### Toekomstige situatie

De eigenaren van de panden hebben aangegeven dat de bestemming 'Bedrijf' niet meer wenselijk is voor de panden en hebben verzocht om in het nieuwe bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' een bestemming 'Wonen' op de panden te leggen. De gemeente heeft in het verleden ook kenbaar gemaakt welwillend te staan tegenover een wijziging van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Immers, de Tuingracht kenmerkt zich inmiddels als een woonbuurt, waarin 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten niet meer wenselijk zijn. Bovendien betreft Tuingracht 34 een rijksmonument en Tuingracht 33 een voormalig rijksmonument (het pand bestaat niet meer, de status gaat eraf bij totstandkoming nieuw pand). De gemeente is voorstander van het herbestemmen van dergelijke monumentale panden, omdat daarmee een goede instandhouding ervan bevorderd wordt. Voor de locatie Tuingracht 33 is men voornemens een woning terug te bouwen. Voor de locatie Tuingracht 34 is men voornemens het bestaande pand te restaureren als woning.

### Beleidskader

#### Vigerend bestemmingsplan

De panden vallen onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Dorpskern De Rijk, 1<sup>e</sup> herziening en hebben daarin de bestemming 'Bedrijf' met de subbestemming 'pakhuis'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen, met inachtneming van hetgeen te dien aanzien ingevolge de subbestemmingen uit de kaart blijkt – niet anders worden gebruikt dan voor bebouwing met: werkplaatsen, magazijnen, toonzalen, loodsen en kantoren, ten hoogste één dienstwoning per bedrijf en met de bestemming verband houdende bouwwerken, die geen gebouwen zijn. Het betreft de laatste 2 panden met een zodanige bedrijfsbestemming aan de Tuingracht. Van de overige panden die een zodanige bestemming hadden, is de bestemming in de afgelopen jaren inmiddels gewijzigd in 'Wonen'.

#### Bestemmingsplan 'Graft en De Rijk'

Indien de raad tegemoet komt aan de zienswijze, zullen de panden in het bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' de bestemming 'Wonen' krijgen. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen/ bedrijven met de daarbij behorende tuinen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waterlopen en –partijen.

Vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht vallen de locaties tevens onder de bepalingen van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. De gronden die onder deze bestemming vallen zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor

het behoud en herstel van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht van De Rijk. Bij het aanvragen van een vergunning voor herbouw respectievelijk restauratie, zal de aanvraag getoetst worden aan de bepalingen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde-Cultuurhistorie'. Vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht en de status van rijksmonument zullen ook de monumentencommissie en Rijksdienst om advies gevraagd worden.

#### Overig beleid

De kern De Rijk valt op de kaarten behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie in het als 'bestaand bebouwd gebied' aangeduide gebied. Daarbinnen heeft de gemeente beleidsvrijheid ten aanzien van woningbouw. Het opnemen van een woonbestemming voor de locaties Tuingracht 33 en 34 past daarmee binnen het provinciale beleid. Daarnaast is het ook in overeenstemming met de huidige en toekomstige regionale Woonvisie.

Het opnemen van een woonbestemming past ook binnen het eigen gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke Structuurvisie en Woonvisie.

#### **Planologische omgevingsaspecten**

##### Ruimtelijke kwaliteit

In de huidige situatie is er sprake van een 'gat' in de straatwand, doordat het pand Tuingracht 33 gesloopt is. Het naastgelegen pand Tuingracht 34 heeft een vervallen uitstraling. Nieuwbouw en renovatie als woning zullen een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse betekenen.

De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe situatie wordt gewaarborgd door de opgenomen planregeling in het bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' in combinatie met de betrokkenheid van de monumentencommissie en rijksdienst voor het cultureel erfgoed, vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht en de status van rijksmonumenten. Aangezien het opgenomen bouwvlak op de plankaart niet van maatvoering veranderd, wordt op grond van de bestemming 'Wonen' geen groter hoofdgebouw mogelijk gemaakt dan op grond van de bestemming 'Bedrijf' het geval zou zijn geweest.

##### Bodem

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit blijkt op basis van informatie uit het Bodemloket. Wel dient voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouw op Tuingracht 33 en restauratie op Tuingracht 34 een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

##### Archeologie

Ten aanzien van archeologie geldt de verwachtingswaarde 'Waarde-Archeologie 3'. Dit is als dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouw cq. restauratie dienen de planregels van de bestemming 'Waarde-Archeologie 3' in acht genomen te worden. Dit kan betekenen dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

##### Water

Tuingracht 33 en 34 zijn niet gelegen ter plaatse van een waterkering. In het Waterbeheersplan 4 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is vastgelegd dat het HHNK "bij ruimtelijke ontwikkelingen adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van het verhard oppervlak en gedempte watergangen zal worden gecompenseerd". Daarnaast is in art. 4.2 van de vastgestelde Keur een artikel opgenomen inzake 'verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak'.

Door het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' ontstaat geen toename van verharde oppervlakte. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

##### Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat in (de omgeving van) het gehele plangebied waarvan Tuingracht 33 en 34 deel uitmaken, geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of door buisleidingen, ligt de locatie Tuingracht 33 en 34 niet binnen het invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'.

### Hinder

Indien een nieuwe gevoelige functie (wonen) mogelijk wordt gemaakt, moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed leefmilieu. Daarbij moet rekening worden gehouden met omliggende bedrijven met een milieuzone. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' dienen richtafstanden aangehouden te worden tussen bedrijven en woonbebouwing.

In de directe nabije omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven. Wel bevindt de locatie zich in de nabijheid van het horecagebied van De Rijk, maar dit vormt op grond van de richtafstanden inzake hinder geen belemmering om een woonbestemming op de panden te leggen. Voor de directe omgeving van de locatie is het wijzigen van de bestemming van de panden van 'Bedrijf' naar 'Wonen' ten aanzien van het aspect hinder juist een positieve ontwikkeling, omdat daarmee 2 potentieel hinder veroorzakende bestemmingen, verdwijnen. Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het wijzigen van de bestemmingen uitvoerbaar worden geacht.

### Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld voor mens en milieu. Projecten die `niet in betekende mate (NIMB) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) bevat een kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij woningbouwplannen met minder dan 1.500 woningen sprake van een project, welke 'Niet In Betekende Mate' (NIMB) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Bij NIMB-plannen is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wet Milieubeheer niet noodzakelijk.

De Monitoringstool Luchtkwaliteit geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer op alle beoordelingspunten in de omgeving van de locatie lager is dan 37 ug/m<sup>3</sup>. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 ug/m<sup>3</sup>. Zelfs de luchtkwaliteit vlak langs de provinciale weg N244 blijft onder de 37 ug/m<sup>3</sup>.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het wijzigen van de bestemmingen.

### Wegverkeerslawaaï

De mate waarin geluid, veroorzaakt door wegverkeer het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Daarin wordt gesteld dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Wanneer geluidsgevoelige functies worden mogelijk gemaakt, dient onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï of gezoneerde industrieterreinen plaats te vinden. Voor 30 km/h wegen geldt echter geen onderzoeksplicht.

In de omgeving van de locatie is geen sprake van een geluidsgezoneerd industrieterrein. Ook betreft de Tuingericht en omliggende straten een 30 km/h gebied en betreft daarmee geen zone op grond van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde zal niet overschreden worden. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het wijzigen van de bestemmingen.

### Verkeer

Het wijzigen van een bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen' leidt tot een afname van de verkeers/ en parkeerdruk. Immers, aan/ en afvoer van goederen en mensen voor de bedrijfsactiviteiten is niet meer aan de orde en binnen de bedrijfsbestemming was tevens een dienstwoning toegestaan. In die situatie was er sprake van verkeers/ en parkeerdruk ten gevolge van bedrijf en woning en na wijziging van de bestemming alleen nog maar ten gevolge van de woning. Niettemin dienen parkeervoorzieningen, voor zover fysiek mogelijk, zoveel mogelijk op eigen erf gerealiseerd te worden. De ontsluiting is op de Tuingericht, conform de voorheen geldende bedrijfssituatie. De Tuingericht is hier geschikt voor.

### Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet/ en regelgeving bestaat uit gebieds/ en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet. Het meest nabij gelegen Natura/2000 gebied is de Eilandspolder. De bestemmingswijziging is zodanig gering van schaal en op zodanige afstand van het gebied, dat het geen gevolgen voor de natuurwaarden in dit gebied heeft.

Met betrekking tot de soortenbescherming geldt dat er geen aanwijzingen zijn dat beschermde soorten ter plaatse aanwezig zijn. Niettemin dient voordat er feitelijke werkzaamheden verricht zullen worden in het kader van bouw van een woning cq. restauratie van voormalig pakhuis naar woning, onderzocht te worden of er beschermde soorten aanwezig zijn en of er geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden zullen worden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de bestemmingswijziging.

## **Uitvoerbaarheid**

### Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Het vaststellen van een bestemmingsplan met daarin voor onderhavige percelen een gewijzigde bestemming ten opzichte van de voorheen vigerende bestemming, is een wijziging van de planologische regelgeving, waardoor in theorie, planschade kan ontstaan.

Gezien het feit dat in onderhavig geval sprake is van 2 panden die al zeer lang ter plekke aanwezig zijn cq. (voor nummer 33) waren en de bestemming 'Wonen' een planologisch lichtere bestemming is dan de bestemming 'Bedrijf' wordt het risico op planschade in onderhavig geval als gering ingeschat. Niettemin is er, conform de standaard werkwijze in deze, een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en eigenaren van de percelen Tuingracht 33 en 34. Middels de planschadeovereenkomst wordt geregeld dat de verzoeker van de planologische maatregel (de eigenaren van de betreffende gronden) zich bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

De realisering van een woning cq. restauratie van een pakhuis naar woning zijn vervolgens particuliere initiatieven op gronden die reeds in eigendom zijn van de betreffende eigenaren. De kosten van evt. feitelijke bouw cq. restauratieplannen komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar, evenals de kosten voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en eventueel grondverzet. Voor het overige zijn er derhalve geen kosten welke op grond van de Grondexploitatiewet (art. 6 Wro) dienen te worden vereffend door een overeenkomst of exploitatieplan. Aangezien er een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen eigenaren en gemeente, kan de bestemmingswijziging als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' zal na vaststelling, conform de Wro, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, gedurende welke termijn voor belanghebbenden de mogelijkheid open staat daartegen beroep in te dienen. Vooralsnog kan het wijzigen van de bestemming als maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

### Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat het wijzigen van de bestemming van Tuingracht 33 en Tuingracht 34 van 'Bedrijf' met subbestemming 'pakhuis' naar 'Wonen' in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voorts dat het economisch uitvoerbaar is. Voor het wijzigen van de bestemmingen zijn geen nadere onderzoeken nodig. Alvorens daadwerkelijk omgevingsvergunning aangevraagd kan worden voor bouw van een woning c.q. restauratie naar een woning, zullen wel feitelijke onderzoeken gedaan moeten worden.