
MOTIVERING TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN DE STROOK 12, KOLHORN

Wijzigen van de bedrijfsfunctie naar woonfunctie

NL.IMRO.1911.TAMStrook12Khrn

4 JUNI 2026

Inhoud

1. Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Vigerend omgevingsplan	5
1.4 Bestaande en nieuwe situatie	7
2. Rijksbeleid.....	15
Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3. Provinciaal beleid.....	16
3.1 Omgevingsvisie NH2050	16
3.2 Omgevingsverordening NH2022	18
4. Regionaal beleid.....	20
4.1 Woondeal Noord-Holland Noord	20
5. Gemeentelijk beleid.....	21
5.1 Omgevingsvisie gemeente Hollandse Kroon.....	21
5.2 Woonbeleid	22
5.3 Verkeer en parkeren (Parkeerregels Hollandse Kroon 2018).....	24
5.4 Coalitieakkoord Bouwen aan vertrouwen 2022-2026	25
5.5 Welstandsnota van Hollands Kroon 2013.....	25
6. Instructieregels Bkl	26
6.1 Instructieregels Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)	26
6.2 Bedrijven-en milieu zonering	27
6.3 Stikstof	29
6.4 Omgevingsveiligheid	30
6.5 Geluid.....	32
6.6 Luchtkwaliteit	34
6.7 Weging van het waterbelang	35
6.8 Bodem.....	36
6.9 Spuitzonering	37
6.9 M.e.r. beoordeling	40
6.10 Conclusie beoordeling instructieregels	40
7. Uitvoerbaarheid.....	41
7.1 Economische uitvoerbaarheid	41
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: participatie en vooroverleg.....	41
7.3 Procedure.....	42
8.1 Juridische planbeschrijving	43
Hoofdstuk 9 Evenwichtige toedeling van functies aan locatie.....	46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijfsgebouw op het perceel De Strook 12 in Kolhorn wordt niet meer bedrijfsmatig gebruikt. Een deel van het huidige gebouw wordt nu al gebruikt als privé-opslag van de eigenaar. Dat blijft zo in de nieuwe situatie. Dit deel van het gebouw krijgt een woonfunctie met de functieaanduiding "opslag" waar uitsluitend niet bedrijfsmatige privé-opslag is toegestaan. In het resterende deel wordt het bestaande bedrijfsgebouw gewijzigd naar een woonfunctie. Het hele perceel zal worden gewijzigd van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie.

Het betreft hier een legalisering qua gebruik. In een brief van de gemeente Hollandse Kroon is op 30 januari 2025 aangegeven dat er is geconstateerd dat er op het perceel een gebouw is gesloopt en een nieuw gebouw is gebouwd zonder omgevingsvergunning. Ook is de woonfunctie strijdig met de regels van het omgevingsplan.

In een reactie op een eerder principeverzoek is aangegeven dat de ontwikkeling kansrijk is als het gehele perceel wordt getransformeerd. Daar wordt in dit plan gehoor aan gegeven. Het gehele perceel wordt planologisch gewijzigd waarbij bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten.

Dit TAM-IMRO-plan zal de bedrijfsfunctie op het pand wegnemen om zo de woonfunctie mogelijk te maken en de privé-opslag (niet bedrijfsmatig) ook planologisch te waarborgen.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel staan bekend als NDP02-A-2242 (Niedorp). De perceel vormt het plangebied. Het plangebied is 795m² groot. Het plangebied ligt aan de dijk en grenst aan de Bovenkolk.



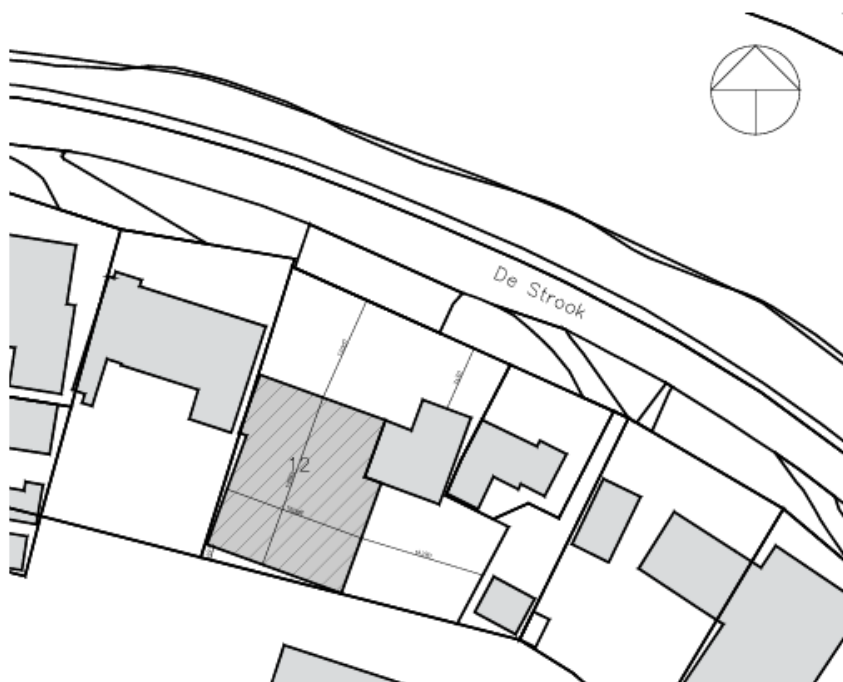
Afbeelding 1 Locatie plangebied



Afbeelding 2 Perceelsgrenzen (kadastralekaart.com)



Afbeelding 3 Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 4 Bebouwing op het perceel en in de omgeving

1.3 Vigerend omgevingsplan

Voor de gronden van het perceel geldt het Omgevingsplan gemeente Hollandse Kroon, dat thans bestaat uit het tijdelijke deel met de regels uit de bruidsschat en aangevuld door de regels van het beheersverordening "Kolhorn, Barsingerhorn, Haringhuizen (kernen)" uit 2013.



Afbeelding 5 Overzicht bestemmingen en functies

Het plangebied kent de bestemming Woongebied. Op een deel van het pand geldt ook het besluitvak Bedrijf.

De relevante aspecten uit artikel 3.1 worden hieronder benoemd:

Artikel 3.1 Bestaand gebruik

- de binnen het besluitvlak 'Woongebied' gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- binnen 'Woongebied' is ook het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan;
- ter plaatse van het besluitvak 'Bedrijf' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor een bedrijf in de categorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

Daarnaast is ook het bestemmingsplan Parkeren en Wonen geldig.

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Beoordeling

De gewenste ontwikkeling is strijdig met het omgevingsplan. Het pand mag alleen voor bedrijfsmatige activiteiten gebruikt worden. De woonfunctie en de privé opslag (niet bedrijfsmatig) zijn niet conform het huidige gebruik. Met dit TAM-IMRO omgevingsplan wordt de functiewijziging naar wonen mogelijk gemaakt.

Aan de parkeernorm moet worden voldaan. In paragraaf 5.3 wordt onderbouwd dat er aan de parkeernorm kan worden voldaan op eigen terrein.

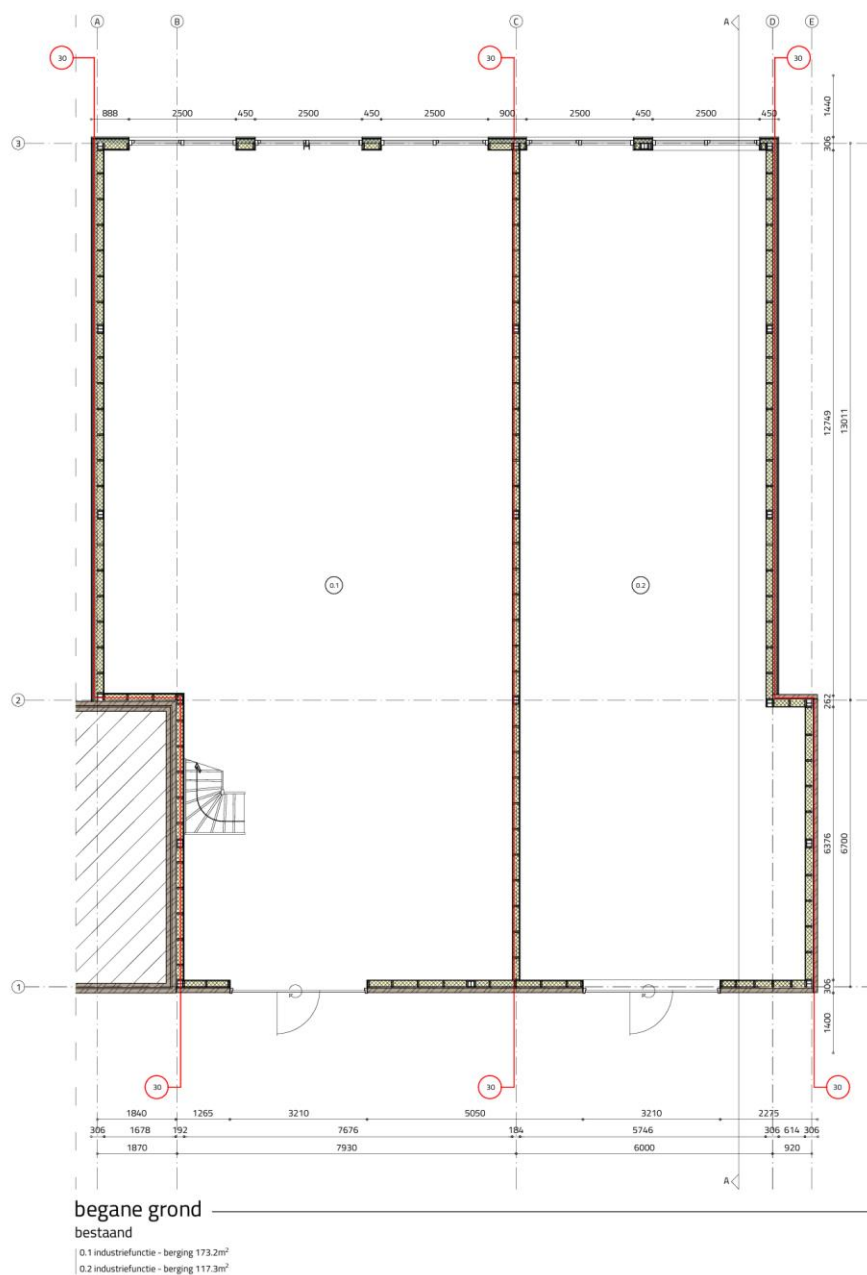
1.4 Bestaande en nieuwe situatie

Bestaande situatie

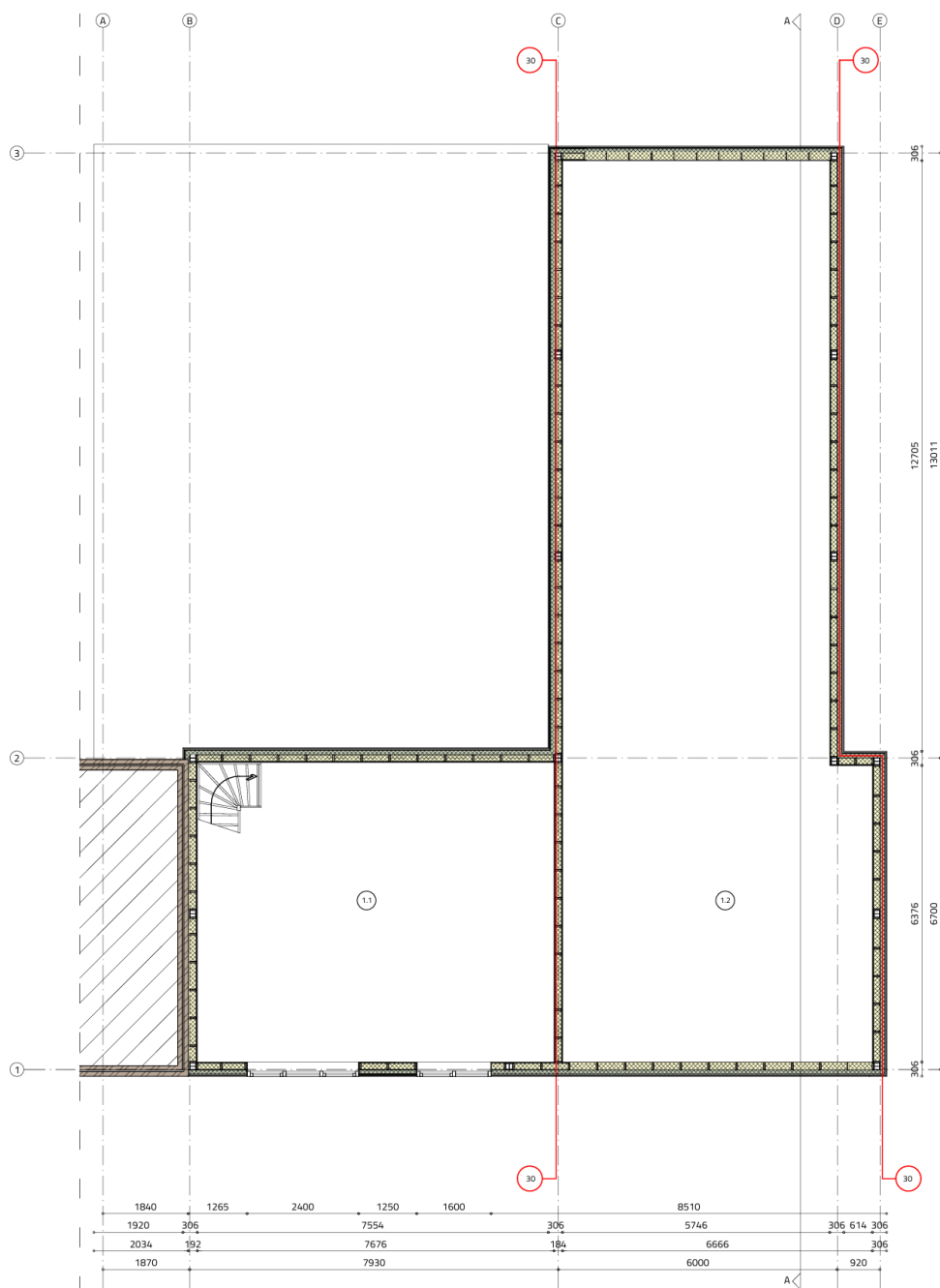
Met de "bestaande situatie" wordt hier de toegestane planologische situatie bedoeld. Voorheen werd het pand bedrijfsmatig gebruikt voor met name opslag. Dit gebruik is inmiddels beëindigd.

Het betreft een bedrijfsgebouw van twee verdiepingen. Het pand is opgedeeld in een deel voor opslag en een kantoor. In de voorgevel zit een roldeur om de opslag te bereiken.

Hieronder de situatietekeningen in de bestaande toegestane situatie:



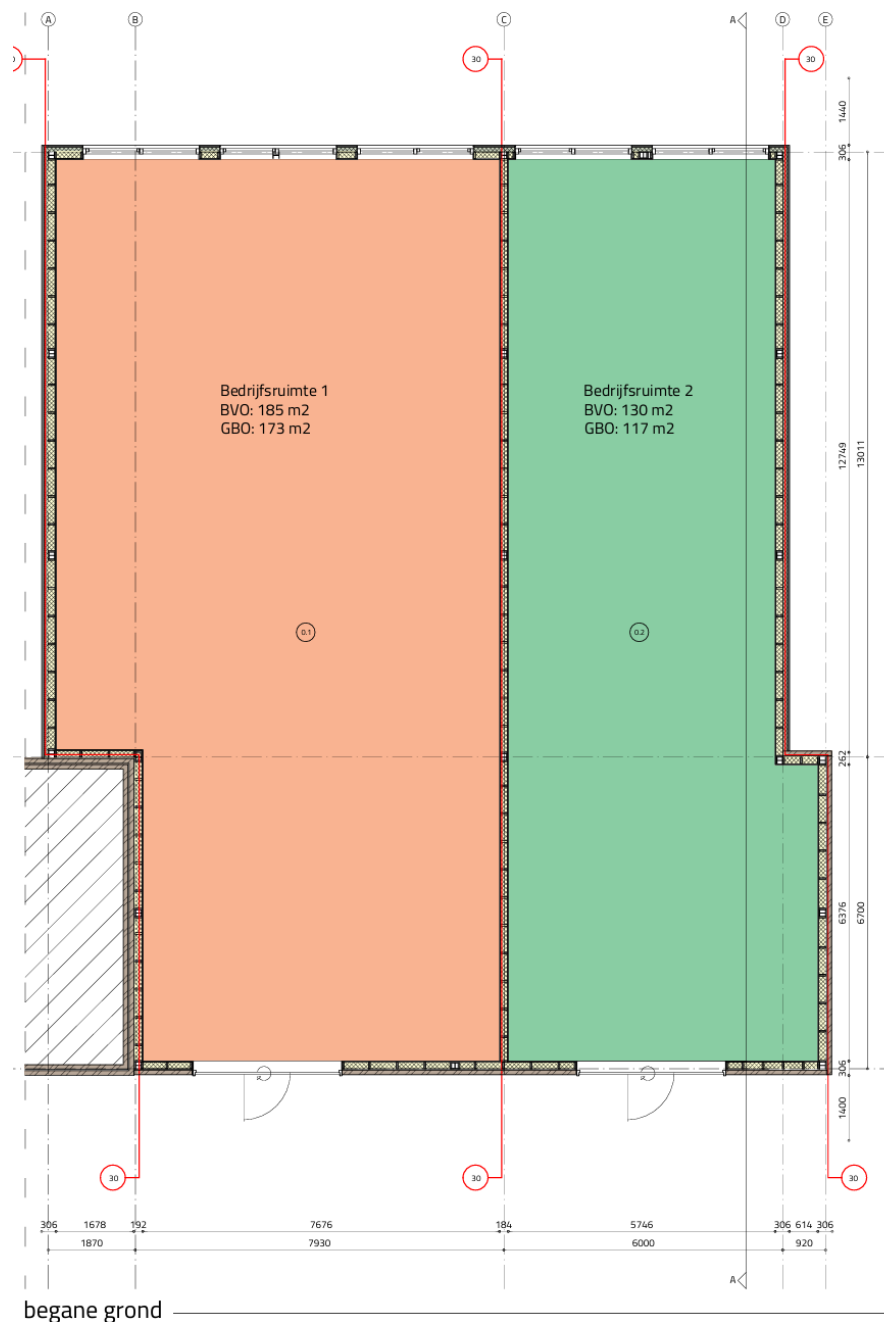
Afbeelding 6 Bestaande situatie begane grond



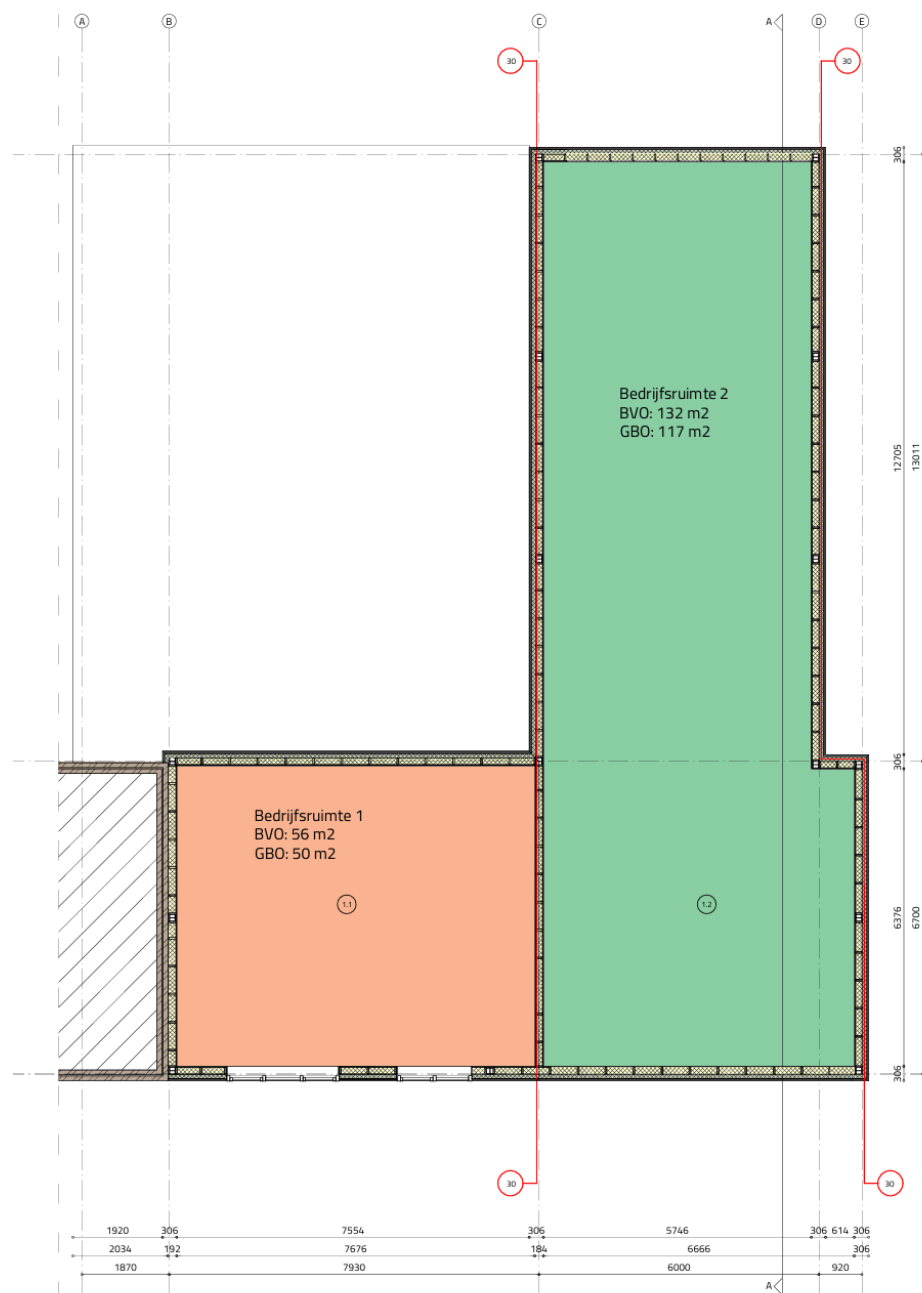
eerste verdieping
bestaand

1.1 industriefunctie - berging 49.5m²
1.2 industriefunctie - berging 117.3m²

Afbeelding 7 Bestaande situatie eerste verdieping



Afbeelding 8 Bestaande situatie en gebruik begane grond



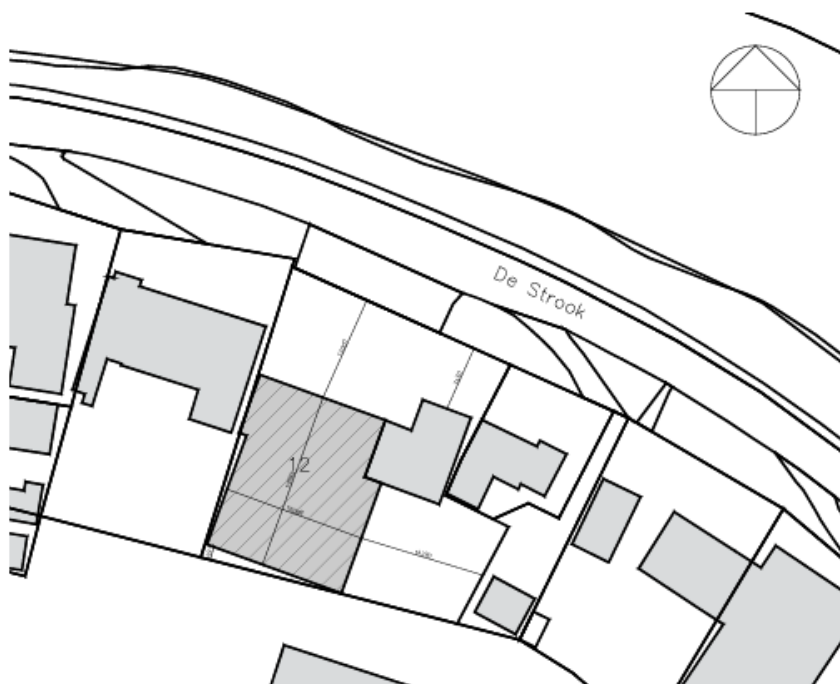
eerste verdieping

bestaand

Afbeelding 9 Bestaande situatie en gebruik eerste verdieping



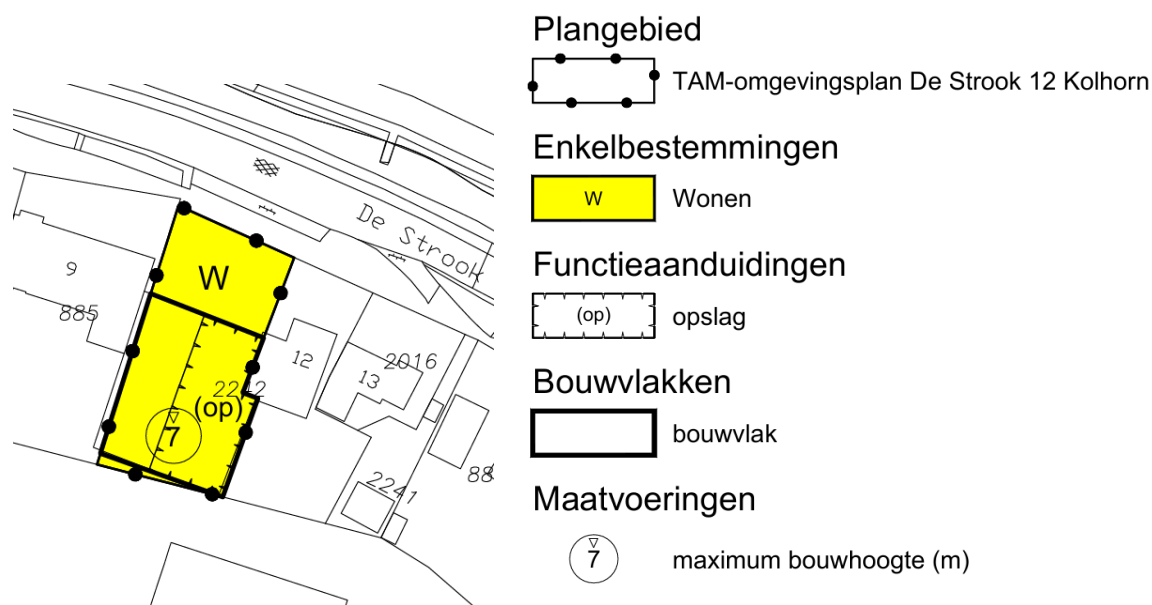
Afbeelding 10 Gevelaanzichten bestaande situatie



Afbeelding 11 Huidige bebouwing op het perceel en in de omgeving

Nieuwe situatie

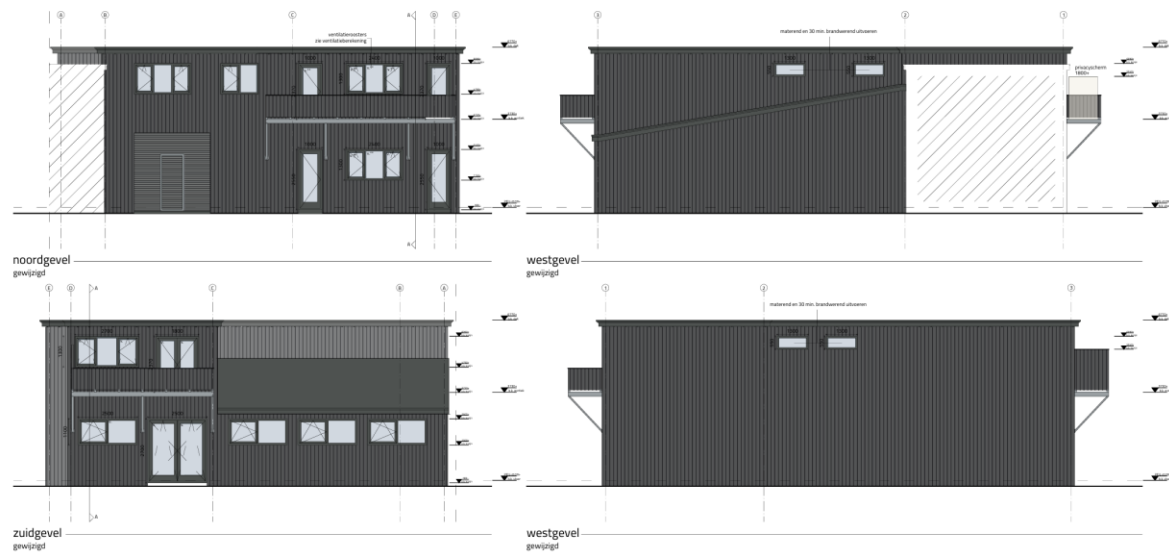
In de nieuwe situatie krijgt het pand een woonfunctie. De functieaanduiding "Opslag" (op) is uitsluitend bestemd voor niet-bedrijfsmatige privé-opslag. Over de exacte indeling van het pand wordt nog gesproken tussen initiatiefnemer en de gemeente. Dit zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning verder uitgewerkt worden.



Afbeelding 12 Uitsnede TAM-IMRO omgevingsplan De Strook 12, Kolhorn

De bouwhoogte in de nieuwe situatie wordt 6,8 meter. Het bebouwde oppervlak (voetprint) van het gebouw wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. Er komen 6 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand. Zie paragraaf 5.3 voor een verdere onderbouwing van de parkeernormen.

De privéberging die naast de woning behouden blijft, krijgt een BVO van 185m² en een GBO van 173m². Deze ruimte wordt nadrukkelijk niet meer bedrijfsmatig gebruikt en dient als privéopslag van de huidige eigenaar van het pand. In de planregels is dit ook specifiek bestemd.



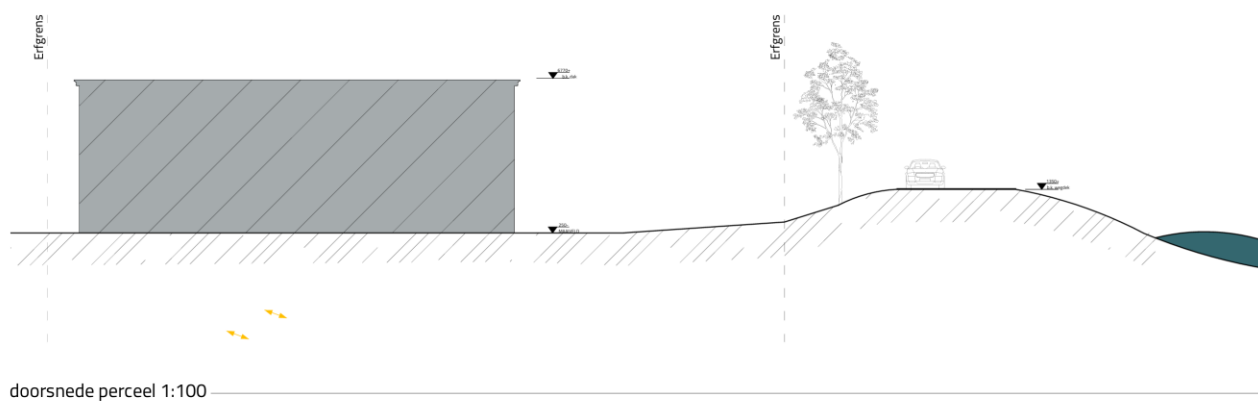
Afbeelding 13 Gevelaanzichten nieuwe situatie

Bouwhoogte

De bouwhoogte wordt 6,77 meter vanaf het maaiveld. De bouwhoogte is sluit aan bij de bouwhoogte van gebouwen in de omgeving. Zoals op de doorsnede is te zien (zie ook de bijlagen) ligt de weg en de dijk hoger dan het maaiveld in het plangebied. De weg (De Strook) ligt ca. 1,6 meter hoger dan het maaiveld in het plangebied.



Afbeelding 14 Gevelaanzicht voorzijde en bouwhoogtes nieuwe situatie



Afbeelding 15 Doorsnede perceel nieuwe situatie

2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Beoordeling

Er wordt een woonfunctie toegevoegd in een bestaand dorpslint nabij de kern van Kolhorn. Dit draagt bij aan het verstandig hergebruik van bestaande ruimte. De bestaande bebouwing wordt getransformeerd. Er is aangetoond dat er een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd kan worden. Met het definitief planologisch beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie draagt deze ontwikkeling ook bij aan een gezonde fysieke leefomgeving van de direct omwonenden. Deze aanvraag sluit aan bij de doelen uit de Nationale Omgevingsvisie.

3. Provinciaal beleid

3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. *Leefomgeving*

- a) Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
- b) Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
- c) Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

2. *Gebruik van de leefomgeving*

- a) Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
- b) Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- c) Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- d) Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Beoordeling

Deze aanvraag is niet in strijd met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie. Het voorliggende initiatief voorziet in het toevoegen van een woonfunctie in binnenstedelijk gebied. De milieuonderzoeken tonen aan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Deze aanvraag sluit aan bij de ambitie dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie. Er wordt gasloos gebouwd en het hele gebouw wordt van hedendaagse isolatie voorzien.

3.2 Omgevingsverordening NH2022

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening NH2022 in werking getreden. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening NH2022. Hieronder worden de relevante instructieregels aangehaald. In de beoordeling wordt er aan de instructieregels getoetst.

Het plangebied ligt in de werkingsgebieden Landelijk Gebied, Noord-Holland Noord landelijk gebied zoals is aangewezen in de Omgevingsverordening NH2022. Op de locatie is geen sprake van natuur netwerk Nederland, bijzonder provinciaal landschap of stilte- en/of weidevogelgebied. Voor deze ontwikkeling zijn daarom alleen de hieronder genoemde instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2022 van toepassing.

Artikel 6.13 Regionale afspraken nieuwe stedelijke functies

- 1. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in nieuwe stedelijke functies als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.
- 2. Gedeputeerde Staten hebben op grond van Artikel 6.1 van het Delegationbesluit Omgevingsverordening NH2022 (Opent andere website in nieuw tabblad) nadere regels gesteld in afdeling 5 van bijlage 11.

Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. ontwikkelingen met de functie wonen tot en met 25 woningen, voor zover gelegen buiten het werkingsgebied landelijk gebied;
- b. nieuwe stedelijke functies, niet zijnde wonen, met een bebouwd oppervlak van minder dan 500 m².

Artikel 6.18a Woningbouw in of aan een kern of dorpslint

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied Landelijk gebied kan het uitsluitend voorzien in een woningbouwontwikkeling als het gaat om een locatie die is gelegen in of aan een kern dan wel in of aan een dorpslint.

* een dorpslint is een lijn van bebouwing in het landelijk gebied langs wegen of waterlopen overwegend ten behoeve van wonen, waarbij de bebouwing aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen is en daarmee een eenheid vormt. Het kan voorkomen dat een dorpslint aan één zijde van de weg voorkomt. De overzijde wordt dan niet tot het dorpslint gerekend.

Artikel 6.58 Kernkwaliteiten Beschermd landschap

- 1. De kernkwaliteiten van het werkingsgebied Beschermd landschap zijn vastgelegd in Bijlage 7.

Artikel 6.59 Bescherming Beschermd landschap

- 1. Een omgevingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Beschermd landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten

Artikel 6.59a Activiteiten in Beschermd landschap

- 1. Een omgevingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Beschermd landschap maakt niet mogelijk:
 - a. een ontwikkeling van meer dan 25 woningen;
 - b. een ontwikkeling van overige stedelijke functies met een bebouwd oppervlak van meer dan 500 m².

Beoordeling

Voorliggend initiatief voldoet aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2022. Het plangebied ligt in het werkingsgebied Landelijk Gebied.

Het plan ligt in een dorsplint direct tegen de kern van Kolhorn aan. Woningen moeten volgens Artikel 6.18a altijd gebouwd worden in of in aansluiting op een kern of dorpslint. Daar is hier sprake van. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud of versterking van de leefbaarheid, vitaliteit of het voorzieningenniveau van de kern of het dorpslint omdat er een woonfunctie wordt toegevoegd. De bewoners zullen gebruik gaan maken van de voorzieningen in het dorp zoals bijvoorbeeld sport, cultuur, verenigingsleven, onderwijs, winkelaanbod (MKB, horeca, etc).

Er is geen sprake van een toename van verharding omdat de bestaande bebouwing gebruikt gaat worden.

Deze ontwikkeling voldoet aan artikel 6.59a. De kernkwaliteiten van het landschap worden ook niet aangetast omdat er alleen sprake is van transformatie van een bestaand gebouw.

Het toevoegen van woningbouw behoort tot de mogelijkheden conform de provinciale Omgevingsverordening.

4. Regionaal beleid

4.1 Woondeal Noord-Holland Noord

Op 8 juli 2021 hebben de provincie, 18 gemeenten en marktpartijen de Woondeal Noord-Holland Noord ondertekend. In deze woondeal is afgesproken dat in de regio Alkmaar, de kop van Noord-Holland en Westfriesland tot 2030 ongeveer 40.000 extra woningen te bouwen op binnenstedelijke locaties en rond OV-knooppunten. Dit aantal is meer dan volgens de berekeningen voor de regio nodig is. In de woondeal is onder meer een overzicht van concrete maatregelen opgenomen waarvoor de hulp van het rijk wordt gevraagd. Benoemd wordt dat het van belang is om de steden hun eigen karakter te laten houden en tegelijk flexibel in te spelen op de groei van inwoners. Als versnellingsgebieden zijn onder andere opgenomen zoeklocaties aan de noordelijke lijn Alkmaar - Den Helder: circa 3.000 woningen in Schagen en Hollands Kroon. Door woningbouw rond deze corridors te concentreren en de bestaande infrastructuur te optimaliseren kunnen snel slagen worden gemaakt. In 2022 is een addendum opgesteld waarin alle locaties zijn langsgelopen die moeten worden versneld. Ook zijn de benodigde investeringen in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur geïnventariseerd zodat de regio bereikbaar blijft. Het opwaarderen van stations en stationsgebieden is als onderdeel genoemd. Dit addendum heeft geleid tot de Woondeal NHN 2.0. In de Woondeal NHN 2.0 ligt de focus op de woningbouwopgave, maar is waar nodig, met het oog op de woningbouwdoelen, de verbinding gelegd met de bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, et cetera. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen. Aandacht is er voor betaalbaarheid. Betaalbare woningen moeten onder andere ten goede komen aan starters en kleine huishoudens. Daarnaast moet er oog zijn voor geschikte woningen voor senioren. Zo krijgt de regio doorstroom op gang en worden bestaande gezinswoningen vrijgespeeld. Er zijn kritische succesfactoren opgenomen: stikstof, energie infrastructuur, geluidscumulatie, betaalbaarheid, mobiliteit, toekomstbestendig bouwen en focus op de uitvoering. Voor de versnellingslocaties is bepaald hoeveel woningen er gepland zijn tot 2030 en welke kritische succesfactoren een randvoorwaarde voor versnelling zijn.

Beoordeling

De ontwikkeling draagt bij aan de woonopgave. Het realiseren van een nieuwe woonfunctie kan de doorstroom op gang brengen. De woondeal kijkt op een hoger schaalniveau naar de woonopgaven. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is het Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026 (zie de volgende paragraaf) meer relevant. Daar wordt omschreven hoe met dit soort kleinschalige initiatieven om te gaan.

Het betreft hier een functiewijziging van bedrijf naar wonen. Het regionale beleid is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5. Gemeentelijk beleid

5.1 Omgevingsvisie gemeente Hollandse Kroon

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente zich houdt aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen. Voor iedereen die woont in de gemeente is het behouden en verbeteren van een prettige leefomgeving belangrijk. Hier zijn richtinggevende keuzes voor nodig want daarmee wordt gezorgd voor een goede kwaliteit van wonen en blijft het wonen in de gemeente aantrekkelijk voor de inwoners, nu en in de toekomst. De gemeente staat voor een gezonde woningvoorraad waarbij gestuurd wordt op doelgroepen en de aandacht gevestigd is op jongeren, starters en ouderen.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Identiteit en Kwaliteit vormen het vertrekpunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

In de omgevingsvisie (thema/onderwerp-Wonen) staat vermeld dat groei van het inwonertal prioriteit heeft in verband tot het behoud van voorzieningen. Tot 2030 wil men 55.000 mensen kunnen huisvesten. Deze toekomstige woonfunctie kan bijdragen aan de toename van het inwoneraantal en eventuele doorstroom van woningzoekenden in Kolhorn en daarbuiten.

Beoordeling

Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling wordt de identiteit van het dorp niet aangetast. De nieuwe bewoners kunnen bijdragen aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in Kolhorn. De karakteristieke eigenschappen (lintbebouwing aan het water) worden behouden. Het gaat hier alleen om een transformatie en niet om sloop-nieuwbouw. Het versteende oppervlakte neemt niet toe en (het zicht op) het landschap wordt niet aangetast.

Gevoerde beleidslijn

In de gemeente Hollands Kroon worden vaker bedrijfsfuncties in linten danwel in woongebieden omgezet naar woondoeleinden, omdat dit aansluit bij de bestaande opzet van het gebied. Dit geldt ook voor deze casus.

De directe omgeving is ook aangeduid als woongebied. Het is derhalve niet vreemd als bedrijfsbestemmingen of bedrijven in die nu op het perceel plaatsvinden of zouden plaatsvinden worden gesaneerd.

Dit sluit aan bij afwegingen die wij in het verleden hebben gemaakt, waarbij bedrijfspercelen in de bebouwde kom/lint worden getransformeerd naar woonpercelen.

Wenselijke ontwikkeling

Bij de belangenafweging hebben wij ook gekeken wat niet wenselijk is.

Ondanks dat de gronden de aanduiding bedrijf hebben in de beheersverordening, zou een woonaanduiding op dit perceel niet onwenselijk zijn, omdat de omliggende gronden om het betreffende perceel De strook 12 ook deze aanduiding hebben. Daarnaast verdwijnt de mogelijkheid om het perceel bedrijfsmatig te gebruiken. Bedrijvigheid in een woonwijk heeft vaak een grotere impact dan een woonperceel. Zo ook in dit geval.

Deze solitaire bedrijfsfunctie (geen onderdeel van een bedrijventerrein) kan gezien bovenstaande argumenten worden getransformeerd naar een woonfunctie en een privé-opslag. Reguliere woonfuncties boven een bedrijfsperceel is uit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk, omdat geen goede evenwichtige toedeling van functies kan worden gerealiseerd. Daarom wordt ook de bedrijfsactiviteit weggehaald in dit plan.

5.2 Woonbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Woonvisie Hollandse Kroon

De nieuwe Woonvisie van de gemeente Hollands Kroon is op 11 juli 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Hoofduitgangspunt daarvan is het realiseren van 3200 woningen om het tekort aan huur- en koopwoningen terug te dringen en om de leefbaarheid van de dorpen te kunnen vergroten dan wel te behouden.

Het transformeren van bedrijfsbebouwing naar wonen draagt daaraan bij.

De woonopgave in Hollands Kroon is vergelijkbaar met die in veel andere gemeenten: een tekort aan woningen, vooral in het goedkope en middensegment, zowel huur als koop; betaalbaarheidsproblematiek die raakt aan bestaans(on)zekerheid; een tekort aan passende woningen met het oog op de vergrijzing, waardoor ook de doorstroming stagneert; en de noodzaak van verduurzaming van woning en woonomgeving. Hollands Kroon heeft daarbij te maken met een hoge instroom van elders, waardoor eigen inwoners (nóg) moeilijker aan een passende woning kunnen komen. Met Rijk, provincie en regio zijn afspraken gemaakt over bouwen voor de regionale behoefte.

Specifiek voor Hollands Kroon is ook de veelheid aan dorpen en kernen, elk met hun eigen identiteit, en een groot buitengebied. In de kleine kernen staat de leefbaarheid onder druk door het dreigende wegvallen van voorzieningen. In het verlengde van het coalitieakkoord streeft het college met de woonvisie naar behoud en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van alle kernen.

De woonvisie is gestructureerd langs vier inhoudelijke lijnen:

1. beschikbaarheid van woningen;
2. betaalbaarheid voorop;
3. duurzame kwaliteit;
4. wonen, welzijn en zorg.

Uitgangspunt: we bouwen om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van kernen te versterken en gebruiken daarvoor de overdruk op de woningmarkt. Dat betekent dat in elke kern een nieuwbouw- opgave ligt, zodat starters en senioren in hun eigen dorp een geschikte woning kunnen vinden. In de dorpsagenda's wordt dit nader uitgewerkt; het woningmarktonderzoek heeft de behoefte per kern laten zien. Daarnaast bouwen we op enkele grote locaties voor de bovenregionale behoefte, zoals afgesproken in de Woondeal: in 't Veld, Winkel en Nieuwe Niedorp, Anna Paulowna en Wieringerwerf. Er wordt een totale plancapaciteit geprogrammeerd voor 3.200 woningen tot en met 2030.

Er wordt in de woonvisie vastgelegd welke percentages bij nieuwbouw gelden voor sociale huur, midden- en vrije huur en betaalbare koop. Bij het realiseren van nieuwbouw hebben we oog voor de bijdrage van het plan voor de algehele balans in de betreffende kern.

Uitgangspunt: we zetten vooral in op het toevoegen van betaalbare woningen en op het borgen van blijvende betaalbaarheid na oplevering. We willen toegroeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad (nu: 22,5%), met een evenwichtige verdeling over de kernen en wijken. De woonvisie legt vast welke percentages bij nieuwbouw gelden voor sociale huur (minimaal 30%), betaalbare koop (minimaal 30%), en vrije sector (maximaal 40%). Concrete bouwinitiatieven worden daaraan getoetst. Dit is in lijn met het coalitieakkoord, dat ook uitging van 30-30-40%. We leggen bovendien de bovengrens van betaalbare koop op € 350.000. Dat is lager dan de bedragen van het rijk, die we voor Hollands Kroon niet passend vinden. De categorie betaalbare koop kent een onderverdeling in 15% 'goedkoop betaalbaar' (tot € 250.000), 15% 'middelduur betaalbaar' (tot € 350.000), omdat woningen boven de € 250.000 voor veel huishoudens te duur zijn. Daarnaast moet minimaal 5% van de nieuwbouwwoningen midden- of vrijesectorhuur zijn. Bij kleine(re) plannen is 30% sociale huur niet altijd haalbaar. Indien de initiatiefnemer dat kan aantonen wordt een financiële afdracht verplicht in een vereveningsfonds, van waaruit de bouw van sociale huurwoningen elders kan worden gefaciliteerd.

Beoordeling

Dit plan is geen stedelijke ontwikkeling. Dit plan het betreft slechts een wijziging van de bedrijfsfunctie naar wonen. Derhalve is Beoordeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Er is wel behoefte aan een nieuwe woonfunctie. Het realiseren van woning(en) draagt kwantitatief bij aan de woonopgave van 3.200 woningen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie.

Deze ontwikkeling draagt bij aan het behouden van het gewenste voorzieningenniveau. De bewoners kunnen gebruik gaan maken van de voorzieningen in het dor, van sportgelegenheden tot horeca. Bij kleine(re) plannen zoals deze ontwikkeling is 30% sociale huur niet haalbaar. Er zullen afspraken gemaakt worden over een verplichte financiële afdracht in een vereveningsfonds, van waaruit de bouw van sociale huurwoningen elders kan worden gefaciliteerd.

5.3 Verkeer en parkeren (Parkeerregels Hollandse Kroon 2018)

De 'Parkeerregeling Hollands Kroon 2018' is van toepassing op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Hollands Kroon, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van een functie. De regeling is niet van toepassing op bestaande situaties. Daarnaast kan de regeling niet gebruikt worden om de grootte van een bestaand parkeertekort aan te tonen.

Parkeernormen

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (de meest recente parkeer kencijfers). De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkerkencijfers. Het aanhouden van een band breedte kan leiden tot allerlei discussies over de verschillende invloedsfactoren. Bij het opstellen van de parkeerregels is er voor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkerkencijfers (afgerond naar boven). Ervaring leert dat dit in veel gevallen, in de praktijk ook de juiste norm is.

Beoordeling

Er worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein met voldoende ruimte voor hulpdiensten om bij de woningen te komen.

Deze parkeerberekening is uitgegaan van 2 woningen.

Er kan uitgegaan worden van een parkeernorm van 1.4 per woning. Dit is het gemiddelde van de CROW-norm voor woningen in de categorie Huur, appartement, vrije sector > 100m² bvo. Het plangebied ligt in de rest bebouwde kom in een niet stedelijk gebied. De CROW-norm gaat uit van een minimale norm van 1,0 en een maximale norm van 1,8.

Het plangebied ligt in de rest bebouwde kom in een niet stedelijk gebied.

In het "worst-case scenario" kunnen er twee woning van iets meer dan 100m² in de sector Huur, appartement, vrije sector gerealiseerd. Hier zijn en 1,4 parkeerplaatsen voor nodig per woning. Er zal een verkeersgeneratie van 5,7 voertuigbewegingen per weekdag zijn per woning.

De parkeernorm voor de twee nieuwe appartementen komt uit op 2,8 parkeerplaatsen.

Ook de bewoner van nummer 12 maakt gebruik van deze parkeerplaatsen. Een vrijstaande woning heeft een parkeernorm van 2,2.

Er zijn dus in totaal 5 parkeerplaatsen nodig op eigen terrein. Er worden er 6 gerealiseerd. Ook een eventuele bezoeker van de privé-opslag kan parkeren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernorm.

De parkeerplaatsen worden niet direct voor de ingang van de opslag gerealiseerd. Hierdoor wordt de toegankelijkheid van de opslag niet belemmert. De bezoeker van de opslag hoeft hierdoor niet hoeft uit te wijken naar alternatieve locaties, zoals de openbare weg. Er blijft ook voldoende ruimte over voor hulpdiensten.

Aan de parkeeropgave wordt voldaan op eigen terrein. Dit vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

Verkeersbewegingen

Er komen in de nieuwe situatie 11,4 voertuigbewegingen per weekdag bij. Dit aantal verkeersbewegingen heeft geen onevenredige invloed op het totaal aantal verkeersbewegingen aan De Strook. De Strook is een 30km/u weg. Hier is rekening mee gehouden in het akoestische onderzoek (zie paragraaf 6.5).

5.4 Coalitieakkoord Bouwen aan vertrouwen 2022-2026

In het coalitieakkoord is de focus gelegd op binnenstedelijk bouwen. Er wordt in dit plan een bestaand bedrijfsgebouw getransformeerd naar een woonfunctie. Het plangebied grenst direct aan de kern van Kolhorn en ligt in een onafgebroken lint aan de dijk. Dit is dus in lijn met wat er in het coalitieakkoord is afgesproken. Daarbij kan de reeds gedane transformatie tot woningbouw bijdragen aan de instandhouding van bestaande voorzieningen binnen de dorpskern Kolhorn.

5.5 Welstandsnota van Hollands Kroon 2013

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Welstandsnota van Hollands Kroon 2013, zijnde de gebiedsgerichte criteria (Welstandsluw). Het plan is tweemaal in de commissie behandeld.

De commissie kan zich de functiewijziging op deze locatie voorstellen. Ook de wijziging van het gevelmateriaal is voorstelbaar, omdat het een verbetering is van de bestaande situatie. De trap aan de voorzijde is uit het plan gehaald. De ontsluiting is nu binnenpands geregeld. De bouwhoogte sluit goed aan bij de omgeving. Hiermee is het gebouw passend in zijn omgeving, zowel qua materialisering als bouwvolume.

6. Instructieregels Bkl

In de milieuonderzoeken is uitgegaan van 2 woningen.

6.1 Instructieregels Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)

Hoofdstuk 5 van de Bkl bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Afdeling 5.1 stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit hoofdstuk volgt dat een aanvraag moet worden getoetst aan:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1)
- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4)
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5)
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6)
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7)
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool
- bebouwingscontour jacht
- bebouwingscontour houtkap

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

6.2 Bedrijven-en milieu zonering

Een belangrijke vraag bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is hoe om kan worden gegaan met de (milieu)hinder van bedrijvigheid. Het uitgangspunt is dat een zodanige afstand moet worden aangehouden dat het enerzijds het goede woon- en leefklimaat bij woningen niet wordt verstoord en anderzijds van bedrijven geen onevenredige inspanning wordt gevraagd om aan (milieu)normen bij woningen te kunnen voldoen. De VNG geeft aan dat de huidige systematiek van milieuzonering nog een goede indicatie geeft van de inpasbaarheid onder de Omgevingswet. Alleen wordt de aanvraag nu getoetst aan de instructieregels in het Bkl. De richtafstanden uit de VNG uitgave 2009 kunnen een indicatie geven van de inpasbaarheid in relatie tot de woonomgeving. Echter vooral bij relatief kleine afstanden tussen de nieuwe activiteit en de woonomgeving (bijvoorbeeld minder dan 50 meter) kan gericht milieuonderzoek nodig zijn. Daarbij gaat het niet alleen om geluid, geur, stof en gevaar, maar ook om bijvoorbeeld een eventuele mer-beoordeling, verkeer, trillingen en lichthinder.

Beoordeling

Gemengd gebied

Er is sprake van een gemengd gebied. In de directe omgeving zijn nog verschillende (bedrijfsmatige) functies aanwezig of toegestaan.

Beoordeling

Het realiseren van een woning belemmert omliggende percelen niet in hun gebruiksmogelijkheden. Op 7,5 meter van de nieuwe woonfunctie ligt het bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. De richtafstand Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) is 30 meter. Omdat er sprake is van een gemengd gebied mag er nog een afstandsstap terug gedaan worden. Hierdoor wordt de richtafstand 10 meter. Omdat het bedrijfsgebouw, die op 7,5 meter staat, niet op de woning is georiënteerd (de roldeur bevindt zich aan de andere zijde. De achterzijde grenzend aan het plangebied is een blinde gevel) is er sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. De ingang/rolluik van het bedrijfsgebouw wijst naar het westen terwijl de aangrenzende woonfunctie aan de noordgevel grenst. Hierdoor is het niet aannemelijk dat deze afstand belemmeringen oplevert.

Aan De Strook zelf zijn aan weerskanten alleen woningen aanwezig. Zowel de nieuwe woonfunctie als de privé-opslag (niet bedrijfsmatig) vormen geen belemmeringen. Aan de overzijde van het water zit een bedrijf in maximaal categorie 2 gevestigd. De afstand is ca. 116 meter. Hierdoor wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

Een voorwaarde, na aanleiding van het eerder ingediende principeverzoek, was ook dat het gehele perceel van bestemming zou wijzigen. Bedrijfsactiviteiten naast de twee nieuwe woningen zijn niet mengbaar. Met dit plan worden de bedrijfsactiviteiten verwijderd en planologisch niet meer mogelijk gemaakt. Naast de woonfunctie, grenzend aan de bestaande hal, zit al een privé-opslag van de eigenaar. Dit zal ook zo blijven. Deze privé-opslag wordt dus niet meer bedrijfsmatig gebruikt. Dit wordt in dit plan verwerkt.



Afbeelding 16 Afstand tot agrarisch bedrijf

6.3 Stikstof

Op 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. In de Omgevingswet is opgenomen dat een planologisch plan geen significante effecten mag hebben op Natura 2000. Natura 2000 is het Europese netwerk van natuurgebieden, maar het is ook de naam van het Europese beleid om de natuur en vooral de biodiversiteit in die gebieden te beschermen. Bouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatste van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van wegen, woningen of inrichtingen (de gebruiksfase) kan leiden tot een emissie van stikstof. Deze emissie kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en/of bezoekers van de planlocatie. Ook kan sprake zijn van emissie van stikstof als gevolg van de bouwwerkzaamheden in de aanlegfase, bijvoorbeeld als gevolg van de af- en aanvoer van bouwmaterialen en grondverzet op de bouwplaats.

Beoordeling

Aan de Strook te Kolhorn wordt een deel van een pand verbouwd en wordt er een woonfunctie gerealiseerd. In het onderzoek is uitgegaan van 2 wooneenheden. Tegen het pand aan staat een woonhuis, er is (uiteraard) geen verbinding tussen het woonhuis en de nieuwe woningen (tekening 24042-250708). Het pand staat in de rest bebouwde kom van een weinig stedelijke omgeving. Dat betekent dat de verkeersaantrekkingskracht volgens de CROW (2024) op 7,8 mvt/etm per appartement komt – in totaal dus 16 mvt/etm. Voor de koude start wordt uitgegaan van 50% van de verkeersaantrekkingskracht. Conform de factsheet van Aeries ontstaat in een woning 2,17 kg/j NOX, in het voorliggende geval dus in totaal 4,34 kg NOX. Het betreft een interne verbouwing die met elektrisch gereedschap wordt uitgevoerd. Wel ontstaat er bouwverkeer; verwacht wordt 100 mvt licht verkeer en 32 mvt middelzwaar verkeer. Voor het lichte verkeer wordt gerekend met een koude start (50% van de verkeersaantrekkingskracht) en voor het middelzwaar verkeer met stationair draaien. Daarbij wordt verwacht dat voor het laden en lossen per keer 5 minuten nodig zijn. In totaal is dat minder dan een uur. Per uur is de emissie 0,75 kg NOX en 0,0095 kg NH3 (bron TNO). Dat komt dan neer op 0,5 kg NOX en 0,00633 kg NH3. De bouwtijd is ongeveer een maand. Stikstofberekening Met behulp van Aeries is berekend wat de depositie is tijdens de bouwfase. De depositie is berekend op de Natura 2000-gebied:

- Zwanenwater & Pettemerduinen – afstand 12,8 km De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand van het perceel of zijn niet gevoelig voor de stikstofdepositie.

Uit de berekening blijkt dat er tijdens de bouwfase of de gebruiksfase geen verhoogde depositie ontstaat op de Natura 2000. De AERIEUS-berekening is akkoord bevonden door de omgevingsdienst.

6.4 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen. De ontwikkeling bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Het gaat om de milieubelastende activiteiten:

- opslag/installatie/windturbine (BKL bijlage VII)
- Basisnet (BKL bijlage VII)
- buisleidingen (BKL bijlage VII)
- Vuurwerk (BKL bijlage VIII)
- Ontploffbare stoffen (civiel/militair; BKL bijlage IX/X)

Zelfredzaamheid

Bij de inrichting van een gebied houdt het bevoegd gezag rekening met onder meer zelfredzaamheid. Dit is het vermogen van mensen om zich in veiligheid te brengen in een gebied waar een ramp of zwaar ongeval optreedt. Ook houdt het bevoegd gezag rekening met de mogelijkheden tot hulpverlening. Hierbij gaat het om:

- de toegankelijkheid van het gebied voor de hulpdiensten (brandweer, ambulance en politie)
- de mogelijkheden voor de rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen)
- voldoende schuilmogelijkheden in de omgeving.

Vitale infrastructuur

Daarnaast houdt het bevoegd gezag rekening met de mogelijke effecten van een ramp of zwaar ongeval op vitale infrastructuur. Een ramp of zwaar ongeval kan er bijvoorbeeld toe leiden dat:

- een groot gebied zonder stroom komt te zitten
- of de drinkwatervoorziening uitvalt.

Andere effecten kunnen zijn dat een belangrijke verkeersader uitgeschakeld raakt of een gebied niet langer bereikbaar is voor mobiel telefoonverkeer. Die effecten op de infrastructuur leiden dan tot (verdere) maatschappelijke ontwrichting.

Plaatsgebonden risico

Bij het vaststellen van een plan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

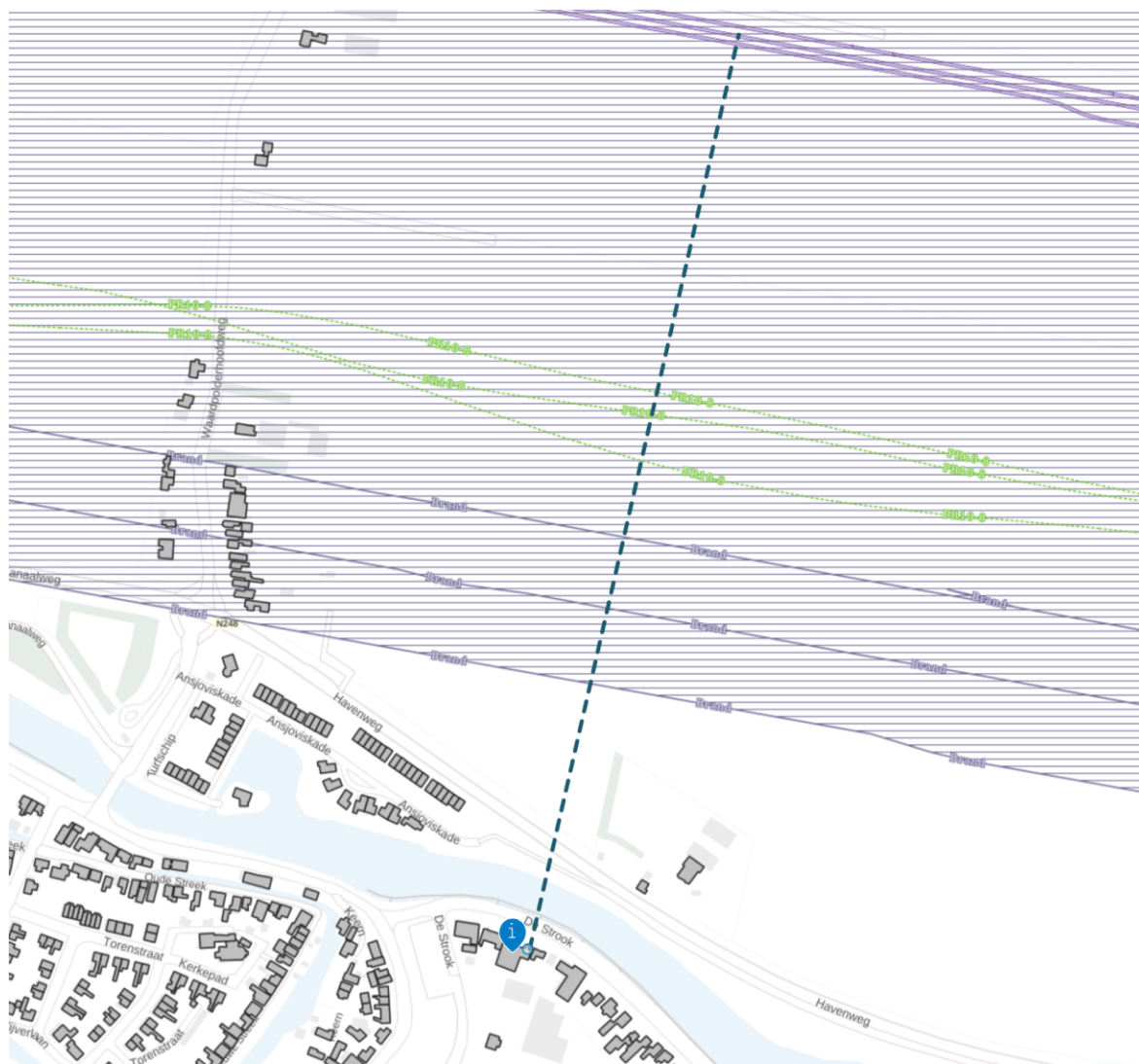
Aandachtsgebieden

Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht.

Beoordeling

Betekenis voor het project Met behulp van de website www.atlasleefomgeving.nl is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Het plangebied ligt op ca. 770 meter van een buisleiding. De planlocatie ligt ver buiten de PR10-8 contour en het brandaandachtsgebied van de buisleidingen Zie de afbeelding hieronder. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling



Afbeelding 17 Afstand tot dichtstbijzijnde buisleiding

6.5 Geluid

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. Voor de projectie van een woning in een geluidaandachtsgebied van een gemeente- of waterschapsweg, is volgens Artikel 5.78t van het Bkl de standaardwaarde op de gevel, vanwege de weg, 53 dB Lden. Als een overschrijding dreigt van de standaardwaarde is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er niet voldaan kan worden, dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw te worden beoordeeld (Artikel 5.78ac Bkl). Verder dient volgens Artikel 5.78ad Bkl het gezamenlijke geluid op de gevel te worden vastgelegd in het Omgevingsplan. Ook is in dat geval een onderzoek naar de geluidswering van de woning op grond van §4.3.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) nodig. Wanneer uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er niet voldaan kan worden, dient een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarde te worden ingediend, aan de hand van de beleidsregels. Ook is in dat geval een onderzoek naar de geluidswering van de woning.

Beoordeling

Voor realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. De nieuwe woningen van het plan behoren volgens de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) tot een geluidsgevoelig gebouw. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De te verwachten waarde van geluid van het op de omliggende wegen aanwezige verkeer ter plaatste van de appartementen is getoetst aan de geldende wettelijke normen. Op het geluid van de aanwezige gemeentewegen is de regelgeving van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing. Op het geluid van de provinciale weg N248|Havenweg is de regelgeving van de (voormalige) Wet geluidhinder van toepassing. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat ten gevolge van het verkeer op de gemeentewegen (De Strook) de geluidswaarde op de gevels van de appartementen maximaal 46 dB Lden zal zijn. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden. Uit het onderzoek volgt verder dat de te verwachten geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de provinciale weg N248|Havenweg maximaal 52 dB zal zijn. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 4 dB overschreden. Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen, zoals het aanbrengen van een geluidsreducerend wegdek op de N248 en/of het plaatsen van geluidsschermen, stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard. Voor het relatief kleine plan zijn dergelijke maatregelen niet doelmatig.

Om het plan te kunnen realiseren

- dient bevoegd gezag ontheffing van een hogere waarde te verlenen voor het geluid van de provinciale weg N248|Havenweg. De maximale hogere waarde is 52 dB.
- dient bevoegd gezag het gecumuleerde geluid (maximaal 56 dB Lden) acceptabel te achten;
- dient de bepaalde gezamenlijke waarde te worden vastgelegd in het Omgevingsplan.
- dient aantoonbaar te worden voorzien in voldoende geluidwerende gevels om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB zoals gesteld in het Bbl.

Aanbevolen wordt op bij het nader uit te voeren onderzoek naar de benodigde geluidswering van de gevels uit te gaan van het bepaalde gezamenlijke geluid. De maximale gezamenlijke waarde van dit plan is 56 dB Lden. Met ontheffing van een hogere waarde, het accepteren van de gecumuleerde

waarde door bevoegd gezag en aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels, kan het plan voor de realisatie van twee appartementen aan De Strook 12 in Kolhorn, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

Onderzoek geluidwering gevels

Om aan te tonen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat en een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie is er een onderzoek gedaan naar de geluidswering in de gevels. Het onderzoek naar het wegverkeerlawaai toonde aan dat het gecumuleerde geluid (maximaal 56 dB Lden) acceptabel geacht kan worden als o.a. aan de maximale binnenwaarde van 33 dB zoals gesteld in het Bbl te kunnen voldoen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen wij de volgende conclusies trekken:

- Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 56 dB ter plaatse van de noordgevel van het voor bewoning geschikt te maken bedrijfsgebouw.
- Voor het appartement dient voldaan te worden aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels.
- De karakteristieke geluidwering van de gevel van het appartement dient in dit geval ten minste ($56-33 =$) 23 dB te bedragen.
- Met de planopzet zoals en de geluidwerende voorzieningen (of akoestisch gelijkwaardig) zoals omschreven in het rapport kan hieraan worden voldaan.
- Met het toepassen van de voorgestelde voorzieningen, of akoestisch ten minste gelijkwaardig, kan het appartement, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

De onderzoeken zijn in de bijlagen te vinden (BuroDB, Wegverkeerlawaai: kenmerk RPT251919-32-02 en BuroDB, Onderzoek geluidwering gevels: kenmerk RPT251919-32-11).

6.6 Luchtkwaliteit

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd deze zijn opgenomen als Rijksomgevingswaarden voor lucht en staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, § 2.2.1.1. Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit). Daarnaast kunnen provincies en gemeenten lokale omgevingswaarden stellen in hun omgevingsverordening of omgevingsplan. De omgevingswaarden beschermen de kwaliteit van de buitenlucht en daarmee de gezondheid van mensen. De beoordeling vindt plaats op locaties waar mensen zijn. De Beoordeling aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het plan kan, ogenschijnlijk, worden aangemerkt als een project wat naar verwachting niet voor overschrijdingen van de omgevingswaarden zorgt en 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht. Dit dient echter wel te worden aangetoond door middel van een NIBM-berekening als opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De gevolgen voor de luchtkwaliteit zullen vaak klein zijn - 'niet in betekende mate (NIBM)'. Met de NIBM-tool (en handleiding) kan op een snelle manier worden bepaald of een plan NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Beoordeling

De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De NIBM tool is gebruikt. De NIBM-berekening komt ruim onder de norm uit. Zie hieronder:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,5
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 18 NIBM-berekening

6.7 Weging van het waterbelang

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

De Waterschapsverordening van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bevat de regels die wij hanteren om onze watergangen, waterkeringen en wegen te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones (werkingsgebieden) bepaald en voor elke zone gelden weer andere regels. De Waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de vroegere Keur.

Op 17 december 2024 heeft het dagelijks bestuur van het hoogheemraadschap wijzigingen van de Waterschapsverordening vastgesteld. De wijzigingen zijn per 1 januari 2025 in werking getreden en daarom heet deze: de Waterschapsverordening 2025.

Beoordeling

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Er is ook direct contact geweest. Het Hoogheemraadschap gaf aan met het plan in te kunnen stemmen. Er is geen vergunning vereist van het hoogheemraadschap. De werkzaamheden hebben plaatsgevonden in een bestaand pand.

6.8 Bodem

Bij een aantal activiteiten is voorafgaand aan de activiteit bodemonderzoek van de landbodem nodig. De voorschriften voor het voorafgaand bodemonderzoek staan in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het voorafgaand bodemonderzoek naar de chemische kwaliteit van de landbodem is verplicht bij de (milieubelastende) activiteiten:

- Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.119, Bal)
- Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.120, Bal)
- Saneren van de bodem (paragraaf 4.121, Bal)
- Bouwen op een bodemgevoelige locatie (via instructieregel uit paragraaf 5.1.4.5.1 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), een verplichting in het omgevingsplan).

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een ruimtelijke ETFAL onderbouwing moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt. Als sprake is van een functiewijziging kan een bodemonderzoek worden geëist. De onderzoeksplicht is alleen redelijk als het de locatie een gevoeligere functie krijgt. Voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie gelden instructieregels die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierdoor zijn gemeenten verplicht waarden vast te stellen waarboven maatregelen nodig zijn bij de realisatie van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties (artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl). Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bodemgevoelige gebouwen zoals genoemd in artikel 5.89g van het Bkl.

Beoordeling

Het onderzoek is verricht door Landview BV, in de periode juni-juli 2025 (kenmerk 2025373). Door de aanwezigheid van een inpandige gesloten betonverharding en een klinkerverharding aan de voorzijde van de locatie zijn er op het overgrote deel van de locatie echter geen contact met eventueel aanwezige verontreinigingen. Aangezien deze verhardingen in de toekomst gehandhaafd blijven levert de bodemkwaliteit geen belemmeringen op. De smalle strook aan de achterzijde van het pand zal in de toekomst niet worden gebruikt. Het bodemonderzoek toont aan dat het aspect bodem geen belemmering is voor deze ontwikkeling.

Op basis van het vooronderzoek wordt de locatie beoordeeld als verdacht (diffuus belast, heterogeen verdeeld). Het ligt in de huidige situatie echter niet in de verwachting dat eventueel aanwezige verontreinigingen een beperking vormen voor het gebruik.

6.9 Spuitzoning

Bij de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op het aspect woon- en leefklimaat geldt dat een planologische keuze die ziet op een afstand van 50 meter tussen gevoelige objecten en agrarische bedrijvigheid in de vorm van open teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk wordt geacht.

Beoordeling

Ten zuiden van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. In paragraaf 6.2 Bedrijven- en milieuzonering wordt dit aangehaald in het kader van de richtafstanden. Het agrarische bouwvlak ligt op 7.5 meter van het plangebied.

Echter ligt het agrarische bouwvlak direct tegen het plangebied aan. Deze grond wordt dan ook niet besproeid met gewasbeschermingsmiddelen omdat hier de agrarische bedrijfsgebouwen mogen staan. Deze zijn hier ook daadwerkelijk gebouwd.

De open teelt begint op 70 en 80 meter van het plangebied. Zie de afbeeldingen hieronder. Aan de voorzijde van het perceel (westzijde) is de (voor)tuin van de agrarische bedrijfswoning. Deze gronden worden dus niet voor open teelt gebruikt en daar wordt dus ook niet gespoten met gewasbeschermingsmiddelen. In de daadwerkelijke bestaande situatie wordt er ruimschoots aan de afstand van 50 meter voldaan.



Afbeelding 19 Afstand tot gronden waarop gespoten mag worden



Afbeelding 20 Afstand tot gronden waarop gespoten mag worden



Afbeelding 21 De agrarische bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van het plangebied

Planologisch is het toegestaan om het hele agrarische bouwvlak voor open teelten te gebruiken en ook de (voor)tuin agrarisch te gebruiken voor open teelt. Het is echter niet aannemelijk dat dit ook voor open teelt gebruikt gaat worden.

Op het bouwvlak staat al bestaande bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing is dusdanig gepositioneerd op het perceel dat er een afstand van 70 á 80 meter zit tussen het plangebied en de gronden die voor open teelt kunnen worden gebruikt. Het is niet aannemelijk dat al deze waardevolle vierkante meters agrarisch bouwvlak gebruikt gaan worden voor open teelt.

Gezien de geringe breedte van strook die nu als (voor)tuin gebruikt wordt en de geringe afstand tussen de agrarische bedrijfswoning en de perceelsgrens is het ook niet aannemelijk dat deze gronden voor open teelt gebruikt gaan worden, ook al is dit planologisch wel toegestaan.

Spuitzonering levert geen belemmeringen op.

6.9 M.e.r. beoordeling

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Of een besluit over een project project-mer (beoordelings)plichtig is, kan afgeleid worden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daar staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan, in samenhang met artikel 11.6, derde lid van het Omgevingsbesluit, de besluiten waarvoor de mer-verplichtingen gelden. Dit zijn besluiten zoals een omgevingsplanactiviteit (op grond van artikel 11.8, lid 4 Omgevingsbesluit).

Beoordeling

In bijlage V bij het omgevingsbesluit wordt onder J11 stedelijke ontwikkelingsprojecten aangewezen als geval waarin de mer-beoordelingsplicht geldt. Deze aanvraag valt onder J11. Er zijn geen drempelwaarden in deze kolom waar aan getoetst moet worden.

De ontwikkeling in deze aanvraag betreft géén stedelijk ontwikkelingsproject. Aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen op voorhand worden uitgesloten. Gezien de schaal, omvang en de aard van het plan en de omschrijving van verschillende milieuaspecten zoals in de vorige paragrafen, is een milieueffectrapport niet nodig voor deze aanvraag.

Verwezen wordt naar twee relevante uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In haar uitspraak van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling in overweging 13.4 overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

6.10 Conclusie beoordeling instructieregels

Het plan heeft geen negatieve effecten op de omgevingsaspecten. Er wordt aan de instructieregels uit het Bkl voldaan. Hierdoor zijn de omgevingsaspecten geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van de functie op deze locatie.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening is onder de Omgevingswet komen te vervallen. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is. Pas als zich een concreet initiatief aandient, dat past binnen de toegedeelde functie, wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Onderdeel daarvan is de economische uitvoerbaarheid.

Deze ontwikkeling is economisch uitvoerbaar. Aangezien het een legalisatie betreft is het plan al uitgevoerd. Verder wordt in deze ETFAL onderbouwing aangetoond dat onderhavig plan op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden.

Er kunnen nog nadere afspraken worden gemaakt over de vereveningsbijdrage voor de sociale woningen die hier niet gerealiseerd kunnen worden in een anterieure overeenkomst. Ook wordt daar de schadevergoedingsovereenkomst (voorheen: planschade) in opgenomen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: participatie en vooroverleg

Het gaat hier om een legalisatie na aanleiding van een handhavingsverzoek. De indieners van het legalisatieverzoek zijn bekend met het plan omdat het al gerealiseerd is. Zij zijn ook bij de voorbereiding van dit TAM-IMRO plan benaderd.

Er is in het kader van de participatie met de omwonenden gesproken over het plan. De bewoners op De Strook 13 gaven aan niet in gesprek te willen met de initiatiefnemer. Wel zijn zij op de hoogte gesteld van het plan.

Met de andere burens is ook gesproken. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben.

Met de agrariër aan de achterzijde is ook gesproken. Die is op de hoogte gesteld en heeft op voorhand geen bezwaren.

Vooroverleg

Het plan is ook al met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier besproken. Zij kunnen Instemmen met het plan. Er is geen vergunning nodig van het hoogheemraadschap. De werkzaamheden hebben plaatsgevonden in een bestaand pand.

7.3 Procedure

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken en publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD).

Deze TAM vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. De TAM moest voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet.

Er is in dit geval voor een TAM-IMRO plan gekozen omdat de bedrijfsactiviteiten definitief gestaakt moeten worden. Als er met een BOPA vergunning gewerkt zou zijn bleef de onderliggende bedrijfsbestemming nog steeds geldig. Om de woonfunctie hier mogelijk te maken moeten de bedrijfsactiviteiten dus worden wegbestemd.

Het ontwerp TAM-IMRO-plan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze binnengekomen. Deze is in de zienswijzenota beantwoord.

8.1 Juridische planbeschrijving

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het TAM-IMRO-plan bestaat uit de verbeelding en de regels. 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 onderdeel van het TAM-IMRO plan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Verbeelding

De verbeelding geeft de toegestane activiteiten van de gronden aan. Deze activiteiten corresponderen met de artikelen in de regels. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

Planregels

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

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel 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

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Regels

- Artikel 3: Wonen

Er is in dit artikel aangegeven dat er gewoond mag worden. Verder zijn er voorwaarden gesteld aan een Beroep-aan-huis en een B&B.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Opslag' is uitsluitend niet-bedrijfsmatige opslag en stalling van niet risicovolle materialen en/of materieel, wat passend is binnen een woonomgeving, toegestaan, met dien verstande dat de opslag niet ten dienste hoeft te staan van de woning(en) in het plangebied.

De bouwregels geven de maximale bouwhoogte aan van 7 meter en de balkons zijn ook opgenomen in de regels. Deze mogen 1.5 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd in de volledige breedte van de woning(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 4: Antidubbelregel

Op grond van de anti-dubbelregel 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 5: 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 6: Parkeren

Hier zijn de regels met betrekking tot parkeervoorzieningen opgenomen.

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het omgevingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van geringe overschrijdingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 8: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 9: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het TAM-IMRO plan aan.

Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een TAM-IMRO-plan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het TAM-IMRO-plan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

Hoofdstuk 9 Evenwichtige toedeling van functies aan locatie

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen.

Dit TAM-IMRO plan voorziet in de transformatie van een deel van een bestaand bedrijfsgebouw naar een woonfunctie. Over de exacte indeling van het pand wordt nog gesproken tussen initiatiefnemer en de gemeente. Dit zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning verder uitgewerkt worden. Het andere deel van het bestaande pand wordt alleen bestemd voor privé opslag van de eigenaar. De bedrijfsactiviteiten worden volledig weggenomen. Dit zorgt er ook voor dat de omwonenden in de toekomst geen bedrijfsactiviteiten meer naast zich krijgen waardoor het woon-en leefklimaat niet wordt aangetast. Het plan draagt ook bij aan de grote vraag naar woningen.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten / instructieregels op provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de instructieregels vanuit het Bkl. De conclusie: alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.