

Kalverdijk tussen 9 en 11, Tuitjenhorn

Bestemmingsplan

Status:	Vastgesteld
Gemeente:	Schagen
ID-code:	NL.IMRO.0441.BPTHNKalverdijk9a-VA01
datum	14 december 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	10
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Woonakkoord	11
3.4.2	Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop.....	11
3.4.3	Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	11
3.4.4	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	12
3.5	Conclusie beleidskader	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Cultuurhistorie	13
4.3	Bodemkwaliteit	13
4.4	Water.....	14
4.5	Natuur	14
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.7	Verkeer en parkeren	16
4.8	Geluid	17
4.9	Luchtkwaliteit.....	17
4.10	Externe veiligheid.....	17
4.11	Duurzaamheid.....	18
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	19
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	19
5	Juridische planbeschrijving	20
5.1	Algemeen.....	20
5.2	Verbeelding	20
5.3	Planregels	20
5.4	Handhaafbaarheid	22
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	23
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	24

7.2	Participatie en procedure bestemmingsplan.....	24
-----	--	----

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel tussen Kalverdijk 9 en Kalverdijk 11 te Tuitjenhorn een vrijstaande woning te realiseren. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Tuitjenhorn' een agrarische bestemming maar is al jarenlang niet meer agrarisch in gebruik. Gelet op de ingeklemde ligging van het perceel tussen woningen, de oppervlakte van het perceel en het ontbreken van bouw mogelijkheden ligt een toekomstig agrarisch gebruik ook niet voor de hand. De bouw van een woning is ter plaatse niet passend binnen het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij een woning op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie betreft een onbebouwd perceel aan de zuidzijde van Kalverdijk. De gronden van het plangebied hebben betrekking op de kadastrale percelen Harenkarspel M477 en M405. Het plangebied is in afbeelding 1.1 rood omlijnd. De gronden achter Kalverdijk 9 maken onderdeel uit van het plangebied en worden, net als de naastgelegen percelen, als tuin in gebruik genomen.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied met kadastrale grenzen

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn', vastgesteld op 25 februari 2014 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Het bouwen en gebruik van een woning is niet passend binnen deze bestemming.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In aanvulling op het bestemmingsplan Tuitjenhorn geldt ter plaatse van het plangebied ook een het facetbestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1^e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020). In het facetbestemmingsplan 'Parkeren' is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. het paraplu-omgevingsplan 1^e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020). In het paraplu-omgevingsplan 1^e tranche zijn verschillende aanpassingen gedaan in alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Schagen, waaronder het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan 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 uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Kalverdijk in Tuitjenhorn. Deze weg vormt een verbinding tussen de provinciale weg N245 en de kern van Tuitjenhorn. De locatie ligt ingeklemd tussen de lintbebouwing aan de Kalverdijk. Langs de Kalverdijk is aan de zuidzijde de lintbebouwing verdicht en nagenoeg aaneengesloten. In de nabijheid ligt het verblijfsrecreatiepark De Bongerd en bedrijventerrein De Dijken.

De Kalverdijk kent aan de oostzijde, ter plaatse van het plangebied, een groen karakter met bomen aan beide zijden van de weg. De aanwezige woningen hebben een individueel karakter en staan op groene erven. Recent zijn twee woningen planologisch mogelijk gemaakt ten noordoosten van de planlocatie, aan de overzijde van de weg.

De locatie is al jarenlang niet meer agrarisch in gebruik. Gelet op de ingeklemde ligging van het perceel tussen woningen, de oppervlakte van het perceel en het ontbreken van bouw mogelijkheden ligt een toekomstig agrarisch gebruik ook niet voor de hand. Op een door de eigenaren ingediend principeverzoek is door de gemeente Schagen een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om op de locatie een vrijstaande woning te realiseren. De zuidzijde van de Kalverdijk kent vanaf de Ambachtsdijk aan de oostzijde tot aan het Kalverdijkerlaantje over een lengte van circa een kilometer een relatief hoge bebouwingsdichtheid (zie afbeelding 2.2). De lintbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met één bouwlaag met kap en een grote diversiteit aan bouwtypen.



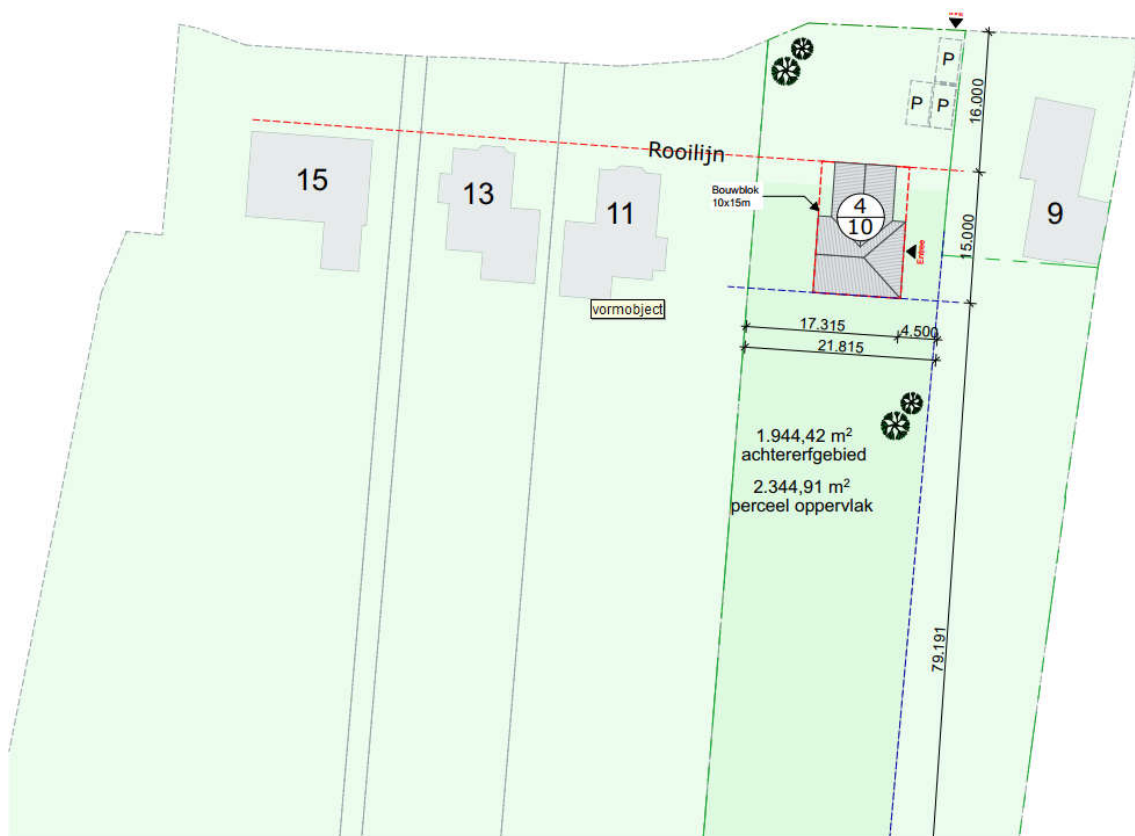
Afbeelding 2.1: Bebouwingsstructuur (locatie nieuwe woning rood omcirkeld)

Gelet op de breedte van het perceel (circa 22 meter) is een woning hier goed in te passen binnen de aanwezige bebouwingsstructuur en kunnen smalle doorzichten naar het achterliggende landschap, zoals deze ook aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied, behouden blijven.

In afbeelding 2.2 is de positionering van de nieuwe woning weergegeven. Hierbij is aangesloten bij de naastgelegen woningen op nummer 11, 13 en 15. De woning komt wel iets meer naar voren te staan ten opzichte van deze woningen, zodat een goede overgang ontstaat vanaf huisnummer 9 en tegelijkertijd een ruim groene voorerf kan worden gerealiseerd.

De hoofdvorm van de te realiseren woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak van 10 meter breed en 15 meter diep opgenomen. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein (zie paragraaf 4.7). Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de woning is een traditionele vormgeving met eventueel eigentijdse uitstraling.

De gronden die direct achter Kalverdijk 9 zijn gelegen maken onderdeel van het plangebied en worden, net als de naastgelegen percelen, als tuin bij de woning van Kalverdijk 9 in gebruik genomen.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie

Voor de realisatie van een woning op deze locatie zijn specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld waar een bouwplan bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan wordt getoetst. De criteria zijn hieronder opgesomd:

Ligging

- per kavel of erf is er één hoofdmassa
- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is georiënteerd op de weg
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie; aan de achterzijde van het erf en tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen in één laag met een kap
- de hoofdmassa is eenvoudig
- aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel
- bijgebouwen en overkappingen zijn qua uitstraling en volume ondergeschikt
- dakkapellen of andere kleine dakopbouwten mogen niet domineren in het dakvlak

Detallering

- eenvoudige hoofdvormen, in vlakken zelfstandig en verticaal
- de detaillering is rijk en gevarieerd
- reclame-uitingen zijn in beginsel niet toegestaan

Materiaal en kleur

- de massa van gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen, hout en glas
- daken voorzien van pannen en lijstwerk; pannen in rode of blauwgrijze kleur
- kleuren zijn natuurlijk en gedekt
- erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woning zal voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

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

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een vrijstaande woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk

ECLI:NL:RVS:2015:2921). 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.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie is weliswaar agrarisch bestemd maar kan door de ingeklemde ligging tussen de dichte lintbebouwing als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Hierbij kan onder andere worden verwezen naar een uitspraak van de Raad van State van 24 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1115) waarin is geoordeeld dat een agrarisch bestemde locatie binnen de bebouwde kom als bestaand stedelijk gebied kon worden aangemerkt. Ook in dit geval was sprake van gronden die al lange tijd niet agrarisch werden gebruikt en op korte termijn niet voor agrarische doeleinden zouden worden gebruikt.

Met de woning wordt voorzien in de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

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

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

In artikel 6.10 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel biedt gemeenten in Noord-Holland Noord daar waar nodig de mogelijkheid tot maatwerk waardoor kan worden afgeweken van dit uitgangspunt voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. De locatie maakt onderdeel uit van het dorpslint aan de zuidzijde van de Kalverdijk en ligt ingeklemd tussen bestaande woonbebouwing. In het Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop is

bepaald dat voor woningbouwplannen tot 11 woningen geen regionale afstemming noodzakelijk is. Er wordt voldaan aan de regels uit artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk.

Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming. De woning wordt gerealiseerd op een zeer ruime kavel waarvan het overgrote deel als tuin (onverhard) wordt ingericht. Negatieve effecten als gevolg van wateroverlast, hitte en droogte zijn hier niet van toepassing.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonakkoord

Het woonakkoord bevat regionale ambities, opgaven en acties die door alle regiogemeenten, de provincie en/of stakeholders gedragen worden. Het Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland (RwK) gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben. Onnodige (bestuurlijke) regeldruk wordt zo voorkomen. Het te doorlopen proces zal de definitieve inhoud bepalen. Het geformaliseerde woonakkoord wordt medio 2021 verwacht..

Betekenis voor het project

De uitwerking van het Woonakkoord vindt plaats in het Regionaal Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Wat betreft de regionale afstemming wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.4.2.

3.4.2 Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop

Het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' bevat afspraken over de kwantiteit van woningbouw tussen de gemeenten Texel, Den Helder, Schagen en Hollands Kroon. In dit convenant is onder andere bepaald dat er tot 11 woningen geen regionale afstemming hoeft plaats te vinden. Aanvullend zijn ook een kwantitatief- en kwalitatief afwegingskader opgenomen in het convenant.

Betekenis voor het project

Omdat het plan bestaat uit één woning is geen regionale afstemming noodzakelijk.

3.4.3 Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen

In de 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.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte en wordt bijgedragen aan de vitaliteit van Tuitjenhorn. De woning zal in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

3.4.4 *Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit*

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'komgebied'. Voor het komgebied geldt een soepel welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

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

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de voormalige gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn vertaald in de bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

Op grond van de (voormalige) beleidsnota kan de conclusie getrokken worden dat het om een gebied met een lage verwachting van archeologische waarden gaat. In het bestemmingsplan zijn de gronden archeologisch niet beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

De uitgangspunten van het beleid zijn niet veranderd en gelet op de grootte van het bouwplan en de bebouwing op de locatie is de kans op verstoring van archeologische waarden zeer klein. Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.2 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het plan

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

4.3 Bodemkwaliteit

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

plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. In het onderzoek zijn uitsluitend een lichte verontreiniging aan kwik aangetroffen. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor het toekomstig gebruik.

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. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl². Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Als gevolg van het bouwplan blijft de toename aan verhard oppervlak ruim onder de compensatie norm van 800 m². Daarnaast wordt geen water gedempt. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Er wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering.

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

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd³. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

¹ Verkennend bodemonderzoek Kalverdijk tussen nr. 9 en 11 te Tuitjenhorn, Grondslag, 28 februari 2020

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 10 januari 2021

³ Kalverdijk te Tuitjenhorn - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 24 februari 2020

In verband met de stikstofemissie door de bouw van de woning en toename van verkeer zijn berekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁴. De maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en in de aanlegfase is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van het plan zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Langs het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

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

⁴ Stikstofberekening Kalverdijk tussen 9 en 11 Tuitjenhorn, DNS Planvorming BV, 17 november 2020

Op circa 80 meter afstand van de te realiseren woning bevindt zich het bedrijventerrein De Dijken. Op een deel van dit bedrijventerrein zijn maximaal categorie 3.2 bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter tot woningen in een rustig woongebied. Deze gronden bevinden zich echter op circa 230 meter van de te realiseren woning. Op de overige gronden van het bedrijventerrein zijn maximaal categorie 2 en categorie 3.1 bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van respectievelijk 30 meter en 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ter plaatse van de te realiseren woning ruimschoots voldaan.

Aan de Kalverdijk 2a is een horecabedrijf gevestigd. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 10 meter. Het plangebied ligt op circa 100 meter van dit bedrijf waarmee ruimschoots aan deze richtafstand wordt voldaan.

Er zijn geen bedrijven of functies in de omgeving aanwezig die een goed woon- en leefklimaat ter plaatse in de weg staan. Tevens worden bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt door het bouwplan. Er wordt voldaan aan de richtafstanden en er zijn reeds woningen aanwezig op kortere afstand van de aanwezige bedrijven.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vindt in de directe omgeving van het plangebied alleen plaats op de agrarische gronden aan de zuidzijde van het plangebied, op circa 90 meter van de te realiseren woning. Tussen het toekomstig woonperceel en de agrarische gronden ligt een sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet bij het woonperceel kan komen en de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van het bouwplan niet wordt beperkt. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat en agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

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 inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De Kalverdijk is een gebiedsontsluitingsweg waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Tot voor kort was het lint een belangrijke doorgaande route tussen de N245 en de Veilingweg en de toegangsweg naar de verschillende woonwijken van Tuitjenhorn. Dit leidde tot veel overlast en gevaarlijke situaties. Door de aanleg van de Harenkarspelweg, de doorsteek tussen de linten van Tuitjenhorn en Warmerhuizen, is er een alternatief gecreëerd en vervalt de doorvoerfunctie gedeeltelijk. De inrichting van de Kalverdijk zal door de gemeente worden aangepast op de nieuwe situatie. De nadruk van de herinrichting ligt op bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers. Voor gemotoriseerd verkeer zal een snelheidslimiet van 30 km per uur gaan gelden. Naast dat dit het door de gemeente nagestreefde beleid is voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom, zal dit ook een sturende werking hebben voor het doorgaande verkeer en het bestemmingsverkeer. De nieuwe woning zal met één uitrit worden ontsloten. Er hoeven hiervoor geen bomen te worden gekapt.

In de extra parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein voorzien met een reservering van parkeerruimte voor minimaal drie auto's.

4.8 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB binnen de bebouwde kom.

Betekenis voor het project

De Ambachtsdijk – Oostdijk bevindt zich op circa 150 meter van de te realiseren woning en is akoestisch gezien niet relevant. Zoals in paragraaf 4.7 is aangegeven gaat op de Kalverdijk een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur gelden. Voor dergelijke wegen geldt geen wettelijke geluidzone. De woning wordt op ruime afstand, circa 20 meter, van de Kalverdijk gerealiseerd. Gelet op deze positionering is voldoende aannemelijk dat sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidbelasting. In het kader van het Bouwbesluit dient bij de bouwaanvraag te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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 ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in

onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de nabijheid van het plangebied is een tankstation gelegen met een LPG-inrichting. De afstand tussen het LPG-tankstation en het plangebied bedraagt ongeveer 230 meter. De nieuw te bouwen woning bevindt zich niet binnen de afstand tot een risicocontour. Het plaatsgebonden risico is zeer laag. Met betrekking tot het groepsrisico geldt dat in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bepalingen opgenomen voor de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle inrichting. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Hiervoor bestaat een verantwoordingsplicht. Dit wordt aangegeven als het groepsrisico (GR). De te realiseren woning moeten worden beoordeeld als een kwetsbaar object. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt gelet op de afstand niet overschreden. Hieronder is de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

De vluchtwegen van de woning zijn van de risicobron af gericht. De infrastructuur rondom de woning is goed en geeft voldoende mogelijkheid om te vluchten. Door de korte afstand tot de brandweerkazerne is de brandweer ruim binnen de in de gemeente vastgestelde limiet ter plaatse. Aan de inspanningsverplichting om na te gaan of de toename van het groepsrisico zoveel als redelijkerwijs mogelijk gereduceerd kan worden, is voldaan. Het risico wordt acceptabel geacht.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2012 - 2020 van de gemeente Schagen zijn energiebesparing, vermindering uitstoot broeikasgassen met 20% en de opwekking van 22,5 % duurzame energie.

De gemeente Schagen geeft uitvoering aan de Energieagenda 2017. Schagen ondersteunt, faciliteert en initieert projecten, zodat het energieverbruik vermindert en er meer duurzame energie wordt opgewekt. Eén van de speerpunten is meer energie neutrale nieuwbouw. Schagen wil de energietransitie ondersteunen en versnellen om uiteindelijk in 2040 energie-neutraal te zijn. Daarom is besloten om alle nieuwbouw aardgasvrij te realiseren. De gemeente begeleid particuliere bouwers in een vroeg stadium van de planontwikkeling, waardoor hogere ambities worden gehaald.

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd.

Betekenis voor het project

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. Er is nog geen concreet bouwplan voor de kavel.. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast is daarom nog niet aan te geven. Vanaf 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie van gebouwen te berekenen. Er zal moeten worden voldaan aan de wettelijke vereisten.

4.12 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 sprake van de realisatie van één woning, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

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 bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Wonen – 3

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.

- 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

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;

- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen - 3

Voor de gronden van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen - 3'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4 respectievelijk 10 meter. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Tuitjenhorn.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

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

- Artikel 4: Antidubbeltelregel

Op grond van de anti-dubbeltelregel 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

Op basis van dit artikel zijn specifieke kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak bij recht toegestaan. In de algemene bouwregels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 6: 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 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. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 9: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan, 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 dit bestemmingsplan 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.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan 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 artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is reeds afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie paragraaf 4.4). Vooroverleg met de provincie vindt op de gebruikelijke wijze plaats.

7.2 Participatie en procedure bestemmingsplan

Omwonenden zijn geïnformeerd zijn over de voorgenomen bouw van een woning tussen Kalverdijk 9 en 11. De initiatiefnemers zijn langs de deuren geweest bij de burens in een ruime omgeving van het plangebied. Er was niemand die heeft aangegeven negatief te staan tegenover het plan. Reacties waren vooral positief waarbij werd aangegeven dat de buurt er weer wat mooier van wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 10 augustus 2021 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.