

Bestemmingsplan Kalverdijk, nabij nummer 4 Tuitjenhorn

Gemeente Schagen

29 mei 2018

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPTHNKalverdijkbij4-VA01

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Bestemmingsplan	4
	Leeswijzer	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstig plan	7
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
3.4	Landschappelijke inpassing	9
3.5	Verkeer en Parkeren	9
4.	Beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	10
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening</i>	11
4.2.3	<i>Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	12
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	13
4.3.3	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	13
4.3.4	<i>Welstandsbeleid</i>	13
5.	Omgevingsaspecten	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Milieuzonering	15
5.3	Bodem	15

5.4	Geluid	16
5.5	Luchtverontreiniging	16
5.5.1	<i>Besluit niet in betekende mate (NIBM)</i>	18
5.6	Externe veiligheid	18
5.7	Flora en Fauna	19
5.8	Water.....	22
5.8.1	<i>Verharding en compenserende maatregelen</i>	22
5.8.2	<i>Waterkwaliteit</i>	22
5.9	Cultuurhistorie en archeologie.....	22
5.9.1	<i>Cultuurhistorie</i>	22
5.9.2	<i>Archeologie</i>	23
5.10	Belemmeringen	23
6.	Juridische aspecten	24
6.1	Doelstelling.....	24
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	24
6.3	Planopzet.....	24
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	25
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	26

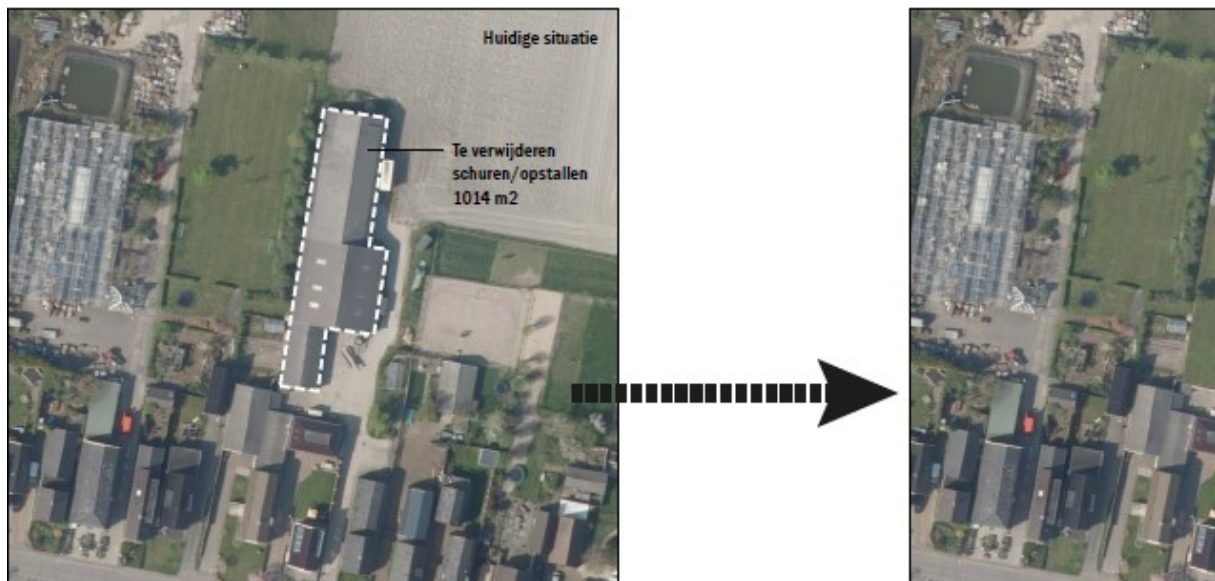
Bijlagen:

Bijlage 1:	Afbeelding te slopen bedrijfsgebouwen
Bijlage 2:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3:	Verkeerskundige memo
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Quicksan natuur
Bijlage 6:	Watertoets
Bijlage 7:	Historische kaarten
Bijlage 8:	Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De provincie Noord-Holland heeft in 2012 aangegeven dat de bebouwing op het perceel Sportlaan 13 in Tuitjenhorn als storend kan worden aangemerkt en daarom in aanmerking komt voor de Ruimte voor Ruimte regeling. De bedrijfsbebouwing op dit perceel zal volledig worden verwijderd (zie bijlage 1).



De Ruimte voor Ruimte regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor de nieuwbouw van woningen op de saneringslocatie of op een compensatielocatie.

De heer R. Goudsblom heeft het voornemen om twee woningbouwkavels te realiseren op een perceel aan de Kalverdijk, nabij nummer 4 in Tuitjenhorn in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Daarvoor dient wel de bestemming van het perceel te worden gewijzigd van “Agrarisch” naar “Wonen”.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel nabij Kalverdijk 4 is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Tuitjenhorn” van toepassing is. Dit bestemmingsplan is op 25 februari 2014 door de gemeente Schagen vastgesteld.

Het realiseren van twee woningbouwkavels is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch - Cultuurgrond’ heeft. De bestemming van het perceel dient te worden gewijzigd naar ‘Wonen’.

In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben aangegeven positief te staan tegenover de realisatie van woningbouw nabij Kalverdijk 4 in Tuitjenhorn.

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en de gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die het plan in de weg kunnen staan en de planologische afweging van het plan;
- een verbeelding met daarop de nieuwe bestemming en functieaanduidingen;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen langs de Kalverdijk in Tuitjenhorn. Deze weg vormt een verbinding tussen de Provincialeweg N245 en de dorpen Dirkshorn en Tuitjenhorn.

Aan de noord- en westzijde van de planlocatie is camping De Bongerd gelegen. Ten oosten en zuiden wordt de locatie ingesloten door bebouwing. Langs de Kalverdijk is aan de zuidzijde de lintbebouwing verdicht en nagenoeg aaneengesloten.



2.2 Karakter van de omgeving

De projectlocatie ligt precies op de driesprong van 3 voormalige polders. Dit betreft de polder Woudmeer, Geestmerambacht en de Ringpolder. De locatie zelf is binnen de Ringpolder gelegen. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland en bouwland.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriesedijk aan de oostzijde en de Provincialeweg N245 aan de westzijde. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen rondom de dorpen Dirkshorn en Tuitjenhorn is de bebouwing geconcentreerd.

Het lint van Kalverdijk is reeds vroeg gevormd en is steeds verder ontwikkeld tot aan de driesprong. Aan de zuidzijde van de Kalverdijk is het bebouwingslint nagenoeg gesloten. Recentelijk zijn er nog drie woningen gebouwd en momenteel is er nog één opening richting het landschap aan de zuidzijde.

In het begin van de vorige eeuw is camping De Bongerd ontwikkeld en omstreeks 1995 de bedrijventerreinen van Dirkshorn. Met de ontwikkeling hiervan is de kenmerkende openheid van de Ringpolder rondom het plangebied nagenoeg verdwenen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Kalverdijk, nabij nummer 4, is het perceel in de huidige situatie in gebruik als grasland. Het perceel wordt op de Kalverdijk ontsloten door één uitrit. Nabij de planlocatie zijn een bushalte en een wegversmalling gelegen. Langs de Kalverdijk staat een lange bomenrij.



3.2 Toekomstig plan

De heer Goudsblom heeft het voornemen om twee woningbouwkavels te realiseren op een perceel aan de Kalverdijk, nabij nummer 4 in Tuitjenhorn in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Gemeente Schagen heeft laten weten medewerking te willen verlenen aan de realisatie van deze twee woningbouwkavels.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het beeldkwaliteitsplan 'Locatie Kalverdijk, Schagen' (zie bijlage 2) is een visueel ruimtelijke analyse gegeven en de inpassing van het plan wordt toegelicht. Belangrijk aandachtspunt hierbij is om de nieuw te bouwen woningen te oriënteren op de nog latent aanwezige relictten van de oorspronkelijke dijk/kreekrug. Het is juist niet de bedoeling om de woningen op het in de ruilverkaveling strakgetrokken lengte- en dwarsprofiel van de oude Kalverdijk te oriënteren. Door de ruilverkaveling heeft het gebied sterk aan karakter ingeboet.



De nieuwbouwlocatie kenmerkt zich in de huidige situatie als een open agrarische ruimte, deels weide en deels grond. De ruimte ligt ingeklemd tussen de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Kalverdijk, de bebouwing rond het kruispunt met de Oosterdijk en de achterkant van het recreatiepark.

Opvallend is dat de woningen in dit deel van het lint, en dan vooral aan de zuidzijde, relatief ver van de weg staan, en onder een kleine hoek. De erven zijn vrij diep en lopen door tot de oude sloot die bij de ruilverkaveling behouden is gebleven. Vanaf de weg is er beperkt doorzicht naar het achterliggende open polderlandschap. Verderop is het lint nog verder gesloten en ligt de bebouwing dicht op de slingerende weg.

Het plangebied is een omsloten ruimte, alleen vanaf de Kalverdijk zullen de nieuwe woningen zichtbaar zijn. De ruimtelijke impact is derhalve beperkt, ook vanuit het recreatiepark. Campingpark De Bongerd is geheel omzoomd met een groensingel.

Van de oorspronkelijke (Kalver)dijk is slechts een miniem hoogteverschil herkenbaar. Door de ruilverkaveling is veel van de karakteristieke waarde verloren gegaan. Zo is de licht slingerende loop van de dijk met verkeerskundige aanpassingen rechtgetrokken.

In de kadastrale onderlegger is evenwel nog te zien hoe de dijk hier ongeveer gelopen heeft. Ook de wegbeplanting volgt nog deels de oude loop van de dijk en niet de wegas van het heringerichte straatprofiel. Dat verklaart ook de kleine hoekverdraaiing van de bebouwing ten opzichte van de weg.

De karakteristieke slingerende loop van de dijk kan met de inpassing van de woningen weer aan betekenis winnen wanneer de woningen daar op georiënteerd worden en niet haaks op de (nieuwe) wegas worden gezet.

Het beeldkwaliteitsplan geeft voldoende handvatten voor een vertaalslag naar de nieuwe situatie waarbij een tweetal woningen worden toegevoegd aan het lint:

- Aansluiten bij de bestaande bebouwing vanuit het kruispunt;
- Ruime kavels, vrije positie van het hoofdgebouw, rooilijn gelijk aan naastliggende woning;
- Oriëntatie van de voorgevel op de oude loop van de dijk;

- Bij voorkeur dwarskappen, liefst in zadel- of mansardedak, geen wolfseinden;
- Hoofdgebouw één laag plus kap, bijgebouwen met kap, ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- Authentiek materiaalgebruik, geen geglazuurde pannen. In geval van stolp rietgedekt;
- Goede detaillering; metselwerk, boeidelen en raamverdeling;
- Groene erfafscheidingen, geen schuttingen;
- Parkeren op eigen erf oplossen.

Een tweetal kavels van circa 1000 m² bieden ruimte aan twee woningen ter compensatie van de sloop van de storende bouwwerken aan de Sportlaan 13. Met het toepassen van deze spelregels kan worden gesteld dat de nieuwbouw goed voegt in de landschappelijke en stedenbouwkundige context en daar zelfs een toegevoegde waarde aan kan leveren. De leesbaarheid en tijdsdiepte van het landschap (en dan met name de ligging van de oude dijk/kreekrug) neemt toe. Aangezien de visuele impact beperkt is en de bebouwing qua architectuureen logische aanvulling in het lint vormt, kan gesteld worden dat per saldo, over beide locaties, de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

3.4 Landschappelijke inpassing

Met de ontwikkeling van camping De Bongerd en de bedrijventerreinen van Dirkshorn is de kenmerkende openheid van de Ringpolder nagenoeg niet meer waar te nemen. De planlocatie wordt aan alle kanten besloten door windsingels en bebouwing. Wanneer dit als ontwikkellocatie wordt aangemerkt is het logisch om de percelen te voorzien van groene erfafscheidingen en geen schuttingen.

3.5 Verkeer en Parkeren

Qua functie behoort de Kalverdijk tot de gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen spelen een belangrijke rol voor het doorgaande- en het bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.

Ten behoeve van de realisatie van een tweetal bouw kavels aan de Kalverdijk in de gemeente Schagen zijn er aanpassingen noodzakelijk aan de aanwezige infrastructuur. Dit om de beide bouw kavels te ontsluiten op de openbare weg via een uitrit. Door 3^{DE} Visual is op 12 mei 2017 een verkeerskundige memo opgesteld met bijbehorende tekeningen (bijlage 3) Over de verkeerssituatie heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Schagen en de belangrijkste voorwaarden zijn:

- de bestaande bomen worden gehandhaafd bij de aanleg van de uitritten;
- de uitritten worden aangelegd met inritblokken in verband met het aanwezige voetpad;
- het is mogelijk om de wegversmalling te verplaatsen naar de westzijde. Hierdoor is deze fysiek inpasbaar en voldoet deze nog aan de verkeerskundige opzet van de versmalling;
- de bushalte ter plaatse zal geen probleem vormen voor de te maken uitritten, omdat deze ver genoeg verwijderd is van de uitritten.

Het parkeren van auto's zal op eigen terrein mogelijk worden gemaakt.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld, waarvan de laatste in 2015.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan nabijKalverdijk nummer 4bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied dat geschikt is voor grootschalige land- en tuinbouw.

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. Voor bollenteelt wijst de provincie Noord-Holland clustergebieden aan wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen;
- Voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- De reizende bollenkraam en andere grondgebonden teelten behouden de ruimte om op een gezonde en duurzame manier de vruchtwisseling in stand te houden en zijn daarmee een belangrijke drager voor de melkveehouderij;
- Het bouwen met een identiteit op basis van landschap en cultuurhistorie buiten Bestaand Stedelijk Gebied gaat uit van een samenhangende, integrale ontwikkeling en één sluitende financiële constructie. Dit houdt in dat bijvoorbeeld woningbouw, natuur en recreatie in samenhang worden ontworpen, ontwikkeld en gefinancierd. Dit betekent dat plangrenzen zorgvuldig moeten worden vastgesteld met alle betrokken partijen. De Provincie Noord-Holland biedt hiervoor het instrument Ruimte voor Ruimte aan.

Het realiseren van twee woningbouwkavels in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling past binnen het provinciale beleid.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 1 maart 2017 opnieuw integraal vastgesteld.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de realisatie van twee bouwkavels zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.

In artikel 16 van de PRV staat de Ruimte voor Ruimte regeling beschreven. Deze regeling maakt het mogelijk om, ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing, in het landelijk gebied nieuwe woningen te bouwen. Hierbij dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te worden gerealiseerd. In het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2) is aangetoond dat door de ontwikkeling van de bouwkavels een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal optreden.

Het plan voor de compensatielocatie met twee bouwkavels voldoet aan de voorwaarden van de PRV.

4.2.3 Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is de bedrijfsbebouwing op perceel Sportlaan 13 te Tuitjenhorn door de provincie Noord-Holland als storend aangemerkt. Bij brief van 15 juli 2015 met kenmerk 650413/650681 heeft het provinciebestuur aangegeven dat ter compensatie van de te slopen bedrijfsbebouwing 3 woningen mogen worden gebouwd. Dit aantal is gebaseerd op een door de gemeente en de provincie goedgekeurde exploitatie-opzet waarmee is aangetoond dat niet meer dan 5 % winst wordt gemaakt.

Voor het project Sportlaan 13 en een tweetal andere Ruimte-voor-Ruimtegevallen is aanvankelijk ingestoken op het realiseren van 7 compensatiewoningen op de hoek Sportlaan/Terpweg te Tuitjenhorn. Dit programma werd door de provincie te zwaar bevonden voor die locatie. Ter plaatse mochten ten hoogste 5 woningen worden gerealiseerd. Voor de overige 2 woningen moest volgens de provincie een andere locatie worden gezocht in Tuitjenhorn.

De uitvoeringsregeling stelt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in compensatiewoningen indien een verbetering in ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt door de verwijdering van de bebouwing in samenhang met de bouw van de compensatie-woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beeldkwaliteitsplan (BKP) te worden opgenomen waaruit blijkt dat aan de betreffende eis wordt voldaan. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het bestemmingsplan zijn de bouwlocatie en het Beeldkwaliteitsplan (BKP) besproken met de gemeente en de provincie. Een en ander werd met instemming ontvangen waarna het bestemmingsplan verder is uitgewerkt. Om er zeker van te zijn dat de agrarische bebouwing op perceel Sportlaan 13 op termijn verdwijnt is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd wanneer de sloop een feit moet zijn en welke sanctie volgt als daaraan niet wordt voldaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Het perceel nabij Kalverdijk 4 is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan "Tuitjenhorn" van toepassing is. Dit bestemmingsplan is op 25 februari 2014 door de gemeente Schagen vastgesteld.

Het realiseren van twee woningbouwkavels is in strijd met de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' die de locatie in het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn' heeft gekregen.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de bestemming te wijzigen is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch Cultuurgrond' naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bestemmingswijziging een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soortwoningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Daarbij wordt ook gekeken hoe met de kopers het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraaggestuurd ontwikkelen). Een voorwaarde die in ieder geval wordt gesteld is dat het plan binnen een beperkte tijdsperiode wordt ontwikkeld.

Voor het plan aan de Kalverdijk, nabij nummer 4, geldt dat dit een locatie betreft in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. In deze regeling is het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties opgenomen. Het plan voldoet aan het uitgangspunt in de reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraaggestuurd en binnen een beperkte tijdsperiode wordt ontwikkeld.

4.3.4 Welstandsbeleid

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee wooneenheden worden toegevoegd. Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen met daarin criteria opgesteld als aanvulling van de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Plannen worden getoetst op basis van de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan

voor deze ontwikkeling. Voor het onderhavige plan is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 2).

Resumerend

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de ontwikkelgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving en kwaliteiten van het gebied. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het welstandskader voor dit plan.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. Het uitgangspunt voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van twee bouwkavels aan de Kalverdijk kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.

Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe ontwikkelingen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan de oostzijde van het perceel aan de Kalverdijk is op de hoek van de Kalverdijk en Oosterdijk een horecabedrijf gevestigd, Express-Zo. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid, stof, geur en gevaar. Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied rond de Kalverdijk geldt als een rustig woongebied.

De richtafstand tussen de nieuwe woningen en dit bedrijf is minimaal 25 meter en dus wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Naast- en aan de overzijde van de planlocatie zijn woningen aanwezig op Kalverdijk 3, 4, 5, 7 en 9. Deze woningen worden niet in hun mogelijkheden belemmerd door de realisatie van twee nieuwe woningen.

De afstand van de planlocatie tot aan de bedrijventerreinen De Banne en De Dijken is dusdanig groot dat de bedrijven die hier gevestigd zijn niet in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van twee woningen geen probleem vormt voor de milieuzonering van het nabij gelegen bedrijf, de omringende woningen of beide bedrijventerreinen.

5.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

De locatie valt in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur van de bodemkwaliteitskaart Regio Kop van Noord-Holland van 2018. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie. In de directe omgeving zijn geen bodemonderzoeken bekend. In het historisch bodembestand zijn op de locatie geen vermeldingen bekend. In de nabijheid zijn enkele vermeldingen van agrarische bedrijfsvoering met bestrijdingsmiddelenopslag en/of brandstoftanks. Op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Indien een omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd komt de vraag aan de orde of een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is, zoals bedoeld in artikel 8, lid 4 van de Woningwet. Voor het bouwen van woningen met tuin is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 noodzakelijk. De tuin moet in het onderzoek worden betrokken. Als puin in de bodem wordt aangetroffen moet ook aandacht worden besteed aan asbest (NEN 5707).

5.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie. Op 28 maart 2017 heeft Witteman Geluidbeheersing een rapportage uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaaï op de twee nieuwe woningen aan de Kalverdijk, nabij nummer 4 in Tuitjenhorn (zie bijlage 4).

De conclusies uit het onderzoek zijn dat:

- De berekende (toekomstige) geluidbelasting (incl. aftrek art. 110g Wgh) op de kavelgrens bedraagt 56 dB, de voorkeurswaarde van 48 dB wordt met 8 dB overschreden;
- Maatregelen om de geluidbelasting tot of onder de voorkeurswaarde van Lden 48 dB te brengen (artikel 77 Wet geluidhinder) zijn niet doelmatig of landschappelijk niet gewenst. Derhalve is sprake van een ontheffingsgrond voor een hogere waarde;
- Geadviseerd wordt om Burgemeester en wethouders in het kader van de ruimtelijke procedure de hogere waarde vanwege de Kalverdijk vast te stellen, ingevolge artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder, zijnde de hoogste geluidbelasting van 56 dB;
- Voor deze hogere waarden dienen aanvullende eisen aan de karakteristieke gevelwering van de gevels te worden gesteld, opdat een binnenwaarde van Lden 33 dB niet wordt overschreden (bouwbesluit). Een gevelweringsonderzoek in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan dat uitwijzen.

5.5 Luchtverontreiniging

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof

(jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.5.1 *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van de nieuwe woningen. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan voor twee nieuwe woningen niet in de weg staat.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Kalverdijk gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd. De conclusie van de beoordeling is:

- a. er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;
- b. het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- c. er is in de omgeving van het plangebied een tankstation gelegen met een lpg-inrichting waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd. De afstand tussen het LPG-tankstation en het plangebied bedraagt ongeveer 180 meter. De nieuw te bouwen woningen bevinden zich niet binnen de afstand tot een risicocontour. Het plaatsgebonden risico is dus zeer laag. Het groepsrisico staat hieronder beschreven.

ad c.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn 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). Bij de beoordeling is ook het gebruik van de objecten binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit van belang. Er worden kwetsbare - en beperkt kwetsbare objecten onderscheiden. Kwetsbare objecten, zoals woningen, hebben een hoger beschermingsniveau dan beperkt kwetsbare objecten. De woningen aan de Kalverdijk moeten worden beoordeeld als een kwetsbaar object.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Uit de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat een aantal maatregelen om het groepsrisico te beperken en/of te beïnvloeden zijn getroffen.

De vluchtwegen van de woning zijn van de risicobron af gericht. De infrastructuur rondom de woningen 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. Gezien het belang om het gebied te ontwikkelen en gegeven de afwegingen van de mogelijke maatregelen en mogelijke alternatieven wordt het risico acceptabel geacht.

5.7 Flora en Fauna

Op het perceel aan de Kalverdijk heeft Bureau Aandacht Natuur een verkennend onderzoek (Quickscan) uitgevoerd in het kader van de natuurwetgeving (zie bijlage 5).

De volgende stappen kunnen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Ad a: Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie en de minimale afstand van 6,5 km, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten zijn te verwachten op de Natura 2000 gebieden Schoorlse Duinen en Abtskolk & de Putten. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van de Natura 2000 gebieden versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten. Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) het Natuur Netwerk Nederland (NNN), een ecologische verbindingszone of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Ad b: Soort bescherming*Flora*

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord.

Tevens wordt niet verwacht dat met de voorgenomen bebouwing van de projectlocatie de landelijke staat van instandhouding ten aanzien van in het gebied aanwezige vogelsoorten in het geding is. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) deze soorten is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de projectlocatie. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en/of bestendig beheer. Aangezien opgaande landschapselementen

of groenstructuren ontbreken binnen het plangebied, wordt er vanuit gegaan dat de projectlocatie een beperkte functie heeft voor grondgebonden zoogdiersoorten. Andere, zwaardere beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, worden niet verwacht op de projectlocatie. Met betrekking tot de beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde. Echter geldt hiervoor ten alle tijde de algemene zorgplicht. Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan verder worden verwacht dat het projectgebied beperkt van belang is voor vleermuizen. Potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig binnen het ontwikkelingsgebied. Tevens vormt de bomenrij langs de Kalverdijk geen doorlopende groenstructuur, die andere groengebieden of -elementen met elkaar verbinden, waardoor de projectlocatie naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke functie heeft als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. Tevens zullen in de beoogde plannen de te kappen bomen worden vervangen door nieuwe abelen, in lijn met de huidige bomenrij, waarmee de groenstructuur langs de Kalverdijk intact blijft. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen werkzaamheden wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand van recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van Tuitjenhorn. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot de rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Het is mogelijk dat tijdens de verdere ontwikkeling van het terrein geschikt leefgebied ontstaat voor de rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd een ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Bouwterreinen in ontwikkeling kunnen aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, is alsnog een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

5.8 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Kalverdijk, nabij nummer 4 (zie bijlage 6). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en dit kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

In het Waterprogramma 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het Hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.8.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een toename aan verharding, maar er dienen geen compenserende maatregelen te worden getroffen. Voor de oppervlakte verhardingstoename geldt een minimale ondergrens van 800 m² en er wordt in het plan circa 500 m² verharding aangebracht.

5.8.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

5.9.1 Cultuurhistorie

De Ringpolder ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom de Ringpolder bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruggen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de 10e eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen.

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken

aangelegd, die later tot één dijk, de Westfriese Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan.

Rond 1850 (zie bijlage 7) was er sprake van een opvallend open landschap waarbij beplanting met name voorkwam rondom dorpen en boerderijen. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied was nat, met veel sloten en kleine poldertjes die omringd werden door ringsloten. Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is dit landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is het gebied rond de Ringpolder een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld. Wel is hierbij rekening gehouden met de historische belijning in het gebied. Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfriese Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de kleine dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

Het perceel aan de Kalverdijk is gelegen in een gebied met een karakteristieke verkaveling. Met de ontwikkeling van camping De Bongerd en de bedrijventerreinen van Dirkshorn is de kenmerkende verkaveling van de Ringpolder rondom de planlocatie nauwelijks meer herkenbaar. De planlocatie wordt aan alle kanten besloten door windsingels en bebouwing.

5.9.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Ringpolder en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor deze polder is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen een licht archeologisch beschermingsregime aanwezig (archeologie 4). Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte van meer dan 50 centimeter moet door middel van een rapport worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. De totale oppervlakte van de twee bouwkavels is circa 2068 m² en daarvan wordt slechts een klein gedeelte bebouwd.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatief effect heeft op de archeologische waarden van het gebied.

5.10 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Kalverdijk, nabij nummer 4 in Tuitjenhorn.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen-3' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is het gehele perceel bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Kalverdijk, nabij nummer 4 in Tuitjenhorn (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het realiseren van twee vrijstaande woningen op een agrarisch perceel;

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op deze locatie het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directé bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen-3' en 'Waarde – Archeologie 4'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Kalverdijk, nabij nummer 4 in Tuitjenhorn van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De ontwikkeling van de compensatielocatie nabij Kalverdijk 4 betreft een project in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Met direct om- en aanwonenden is het bestemmingsplan besproken.

Het (ontwerp)bestemmingsplan heeft van 4 september tot 16 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 brieven met zienswijzen ingediend, waarvan 1 brief is ondertekend door 32 sympathisanten. De genoemde zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

In bijgevoegde Nota van zienswijzen (bijlage 8) zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Voorzover daaruit wijzigingen voortvloeien in (de toelichting op) het bestemmingsplan betreft het de volgende zaken:

- a. Toevoegen van paragraaf “4.2.3 Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015” aan de toelichting (n.a.v. zienswijze 5);
- b. Uitbreiden van de toelichting in paragraaf 5.3 (n.a.v. zienswijze 6);
- c. Het als volgt wijzigen van de tekst van artikel 3.2.1., sub d “het aantal woningen zal ten hoogste 2 bedragen” (n.a.v. zienswijze 7);
- d. Aan de tekst van artikel 3.2.1, onder c zal achter de aanduiding “3,00” de letter “m” worden toegevoegd, zodat duidelijk is wat wordt bedoeld (n.a.v. zienswijze 17).