



Wijzigingsplan Sportlaan 13 Tuitjenhorn

Gemeente Schagen

Toelichting

24 juli 2018

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.WPTHNSportlaan13-VA01

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Planomgeving	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstig plan	7
3.3	Verkeer en Parkeren	8
4.	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	10
4.3	Gemeentelijk beleid	11
4.3.1	Bestemmingsplan Tuitjenhorn	11
4.3.2	Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen	11
4.3.3	Welstandsbeleid	12
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Milieuzonering	13
5.3	Bodem	14
5.4	Asbest	14
5.5	Lucht, Geluid en Externe veiligheid	14
5.6	Flora en Fauna	14
5.6.1	Gebiedsbescherming	14

5.6.2	Soort bescherming	15
5.6.3	Houtopstanden.....	16
5.7	Water.....	16
5.7.1	Verharding en compenserende maatregelen	17
5.7.2	Waterkwaliteit.....	17
5.8	Cultuurhistorie.....	17
5.8.1	Cultuurhistorie.....	17
5.8.2	Archeologie.....	18
5.9	Belemmeringen	18
6.	Juridische aspecten	19
6.1	Doelstelling.....	19
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	19
6.3	Planopzet.....	19
6.3.1.	Bestemmingsregels	20
7.	Uitvoerbaarheid	21
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	21
7.2	Planschade.....	21
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

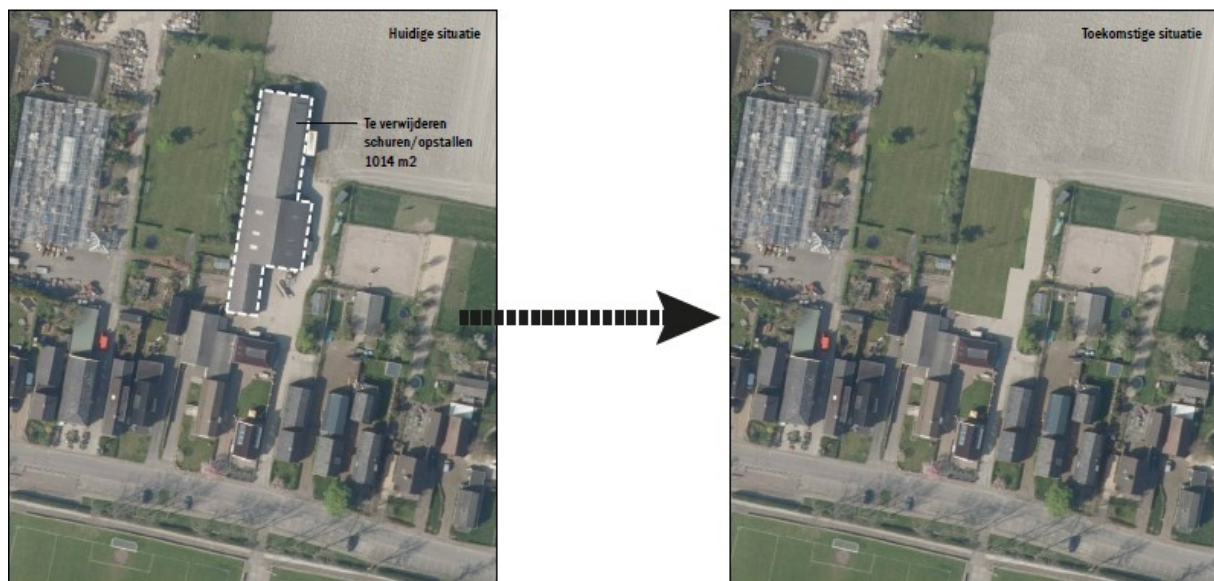
Bijlagen

Bijlage 1:	Te slopen bebouwing
Bijlage 2:	Asbestinventarisatie
Bijlage 3:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 4:	Watertoets

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 alsmede een gedeelte van de terreinverharding zal worden verwijderd (zie bijlage 1).



Op een perceel aan de Kalverdijk, nabij nummer 4 in Tuitjenhorn worden twee woningbouwkwartalen gerealiseerd op een compensatielocatie. Voor het plan in Kalverdijk is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en dit plan doorloopt inmiddels de planologische procedure.

1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Tuitjenhorn” is op 25 februari 2014 door de gemeente Schagen vastgesteld. Het wijzigen van de bestemming van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.5, onder e bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. In het (ontwerp)wijzigingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging een passende ontwikkeling is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben aangegeven positief te staan tegenover de bestemmingswijziging op het perceel Sportlaan 13 in Tuitjenhorn.

1.3 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bevat:

- een beschrijving van 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 waarop de bestemmingen staan weergegeven;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Planomgeving

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van Tuitjenhorn aan de Sportlaan. Deze weg vormt een verbinding tussen de dorpen Dirkshorn, Tuitjenhorn en het Rijpje. De bebouwing is in een lint langs de weg gesitueerd.

Samen met Warmenhuizen vormt Tuitjenhorn een concentratie aan bebouwing ten oosten van de Provincialeweg N242 (Westerweg). Deze dorpen zijn nagenoeg aan elkaar gegroeid.



2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen binnen de polder Geestmerambacht. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Rondom de dorpen Dirkshorn, Tuitjenhorn en Warmenhuizen is de bebouwing geconcentreerd.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriesedijk en de Provincialeweg N245 aan de westzijde. De percelen binnen de polder zijn hoofdzakelijk in gebruik voor de teelt van akkerbouwproducten en vollegrondsgroenten.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De huidige bedrijfswoning is aan de weg gelegen en aan beide zijden staan particuliere woningen. Aan de achterzijde van de bedrijfswoning zijn de bedrijfsgebouwen aanwezig die gesloopt zullen worden (zie bijlage 1).

De agrarische bebouwing valt op tussen alle particuliere woningen in het bebouwingslint langs de Sportlaan. Aan de overzijde van het plangebied is een complex van sportvelden aanwezig.



3.2 Toekomstig plan

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en een gedeelte van de erfverharding verwijderd.

De huidige bedrijfswoning en de bestaande uitrit blijven gehandhaafd. Hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit op het perceel verhoogd. Tevens wordt de bestemming van het perceel aan de Sportlaan 13 gewijzigd van agrarisch naar wonen.

Op het perceel wordt er verder nauwelijks iets gewijzigd, behalve het feit dat de oppervlakte verharding, in tegenstelling tot de bestaande situatie, wordt verminderd.

Aan de achterzijde van de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Sportlaan tot de wegen binnen de bebouwde kom. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan. De snelheid op de Sportlaan is relatief laag en het verkeer moet er veilig gemengd kunnen worden.

De huidige uitrit vanaf het perceel Sportlaan 13 blijft gewoon gehandhaafd, want aan de situatie op het perceel veranderd niets. Alleen de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

In de huidige situatie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig en deze blijft gehandhaafd om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

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.

Conclusie: *Het planvoornemen is niet in strijd met het rijksbeleid.*

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. De structuurvisie is op 28 september 2015 door Provinciale Staten geactualiseerd.

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 aan de Sportlaan 13 bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied 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;
- Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden;

Conclusie: *Het planvoornemen is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

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.

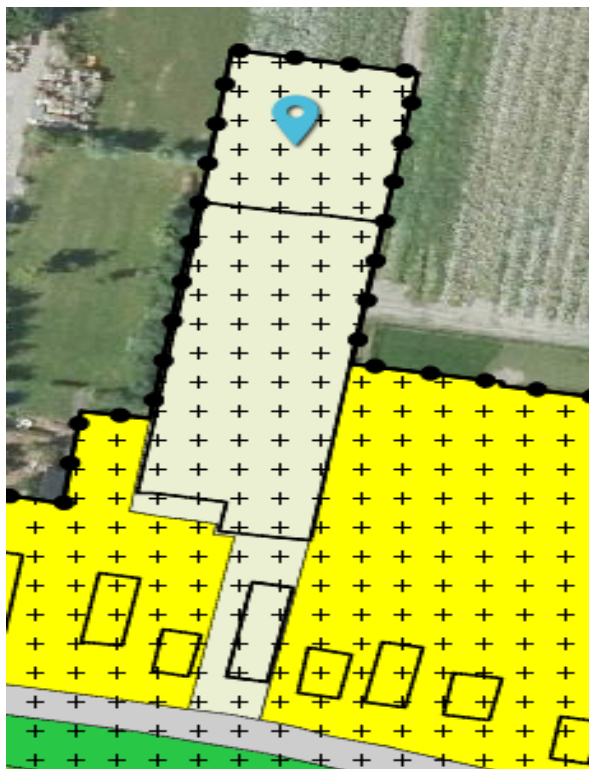
In artikel 16 van de PRV staat de Ruimte voor Ruimte regeling beschreven. Deze regeling maakt het mogelijk om, ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing, in het landelijk gebied nieuwe woningen te bouwen. Hierbij dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te worden gerealiseerd. De storende bebouwing op het perceel aan de Sportlaan 13 wordt gesloopt en nabij Kalverdijk nummer 4 worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het plangebied aan de Sportlaan is gelegen binnen stedelijk gebied (BSG). Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de functie van het perceel te wijzigen van agrarisch naar wonen.

Conclusie: *Het planvoornemen is niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Tuitjenhorn

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Tuitjenhorn”. Het wijzigen van de functie van het perceel naar wonen is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch - Bedrijf’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ heeft.



In de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.5, onder e is bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. Om de bestemming van het perceel te wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk.

Conclusie: *In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan wordt voldaan.*

4.3.2 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het plan aan de Sportlaan geldt dat door de sloop van de bebouwing de ruimtelijke kwaliteit op het perceel sterk wordt verbeterd. Het betreft een ontwikkeling in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Op de locatie Kalverdijk, nabij nummer 4, worden ter compensatie twee woningen gerealiseerd.

Bij het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Daarbij wordt ook gekeken hoe met de kopers het plan wordt ontwikkeld en

gerealiseerd (vraag gestuurd ontwikkelen). Een voorwaarde die in ieder geval wordt gesteld is dat het plan binnen een beperkte tijdsperiode wordt ontwikkeld.

Het plan voldoet aan het uitgangspunt in de reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraag gestuurd en binnen een beperkte tijdsperiode wordt ontwikkeld.

4.3.3 Welstandsbeleid

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Op het perceel aan de Sportlaan wordt de storende bedrijfsbebouwing verwijderd en de huidige bedrijfswoning wordt gehandhaafd. De ruimtelijke kwaliteit op het perceel zal door het verwijderen van de bedrijfsgebouwen toenemen.

Conclusie: *Het planvoornemen is in overeenstemming met de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen- en kwaliteit.*

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voor Sportlaan 13 in Tuitjenhorn is bedoeld voor slechts één locatie, waarbij het de bedoeling is om de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen. Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. 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 planologische toekenning van de functie wonen aan het perceel aan de Sportlaan 13 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor agrarische activiteiten 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 (agrarische) bedrijven worden gesitueerd.

Op het perceel aan de Sportlaan 7 is het dichtstbijzijnde bedrijf gevestigd. Het betreft een hoveniersbedrijf/plantencentrum. De VNG-publicatie geeft voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid en geur. Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied rondom het plangebied kan worden gekenmerkt als een rustig woongebied. Voor de milieuaspecten stof en gevaar is de richtafstand 10 meter.

Het plangebied is gelegen op een afstand van 45 meter tot aan het hoveniersbedrijf/plantencentrum, zodat er door de functiewijziging binnen het plangebied geen belemmeringen in het kader van het milieu zullen optreden in de bedrijfsvoering of ontwikkelingen.

Aan beiden zijden van het plangebied zijn verder alleen particuliere woningen aanwezig. Door het wijzigen van de functie van agrarisch naar wonen zal het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen verbeteren.

Voor het sportcomplex aan de overzijde van het plangebied geldt een richtafstand van 50 meter in het kader van het aspect geluid. De voormalige bedrijfswoning (milieugevoelige functie) op het perceel aan de Sportlaan 13 blijft gehandhaafd. Overlast door geluid vanaf het sportcomplex zal door de functiewijziging niet veranderen.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging geen probleem vormt voor de milieuzonering van het dichtstbijzijnde bedrijf, de naastgelegen woningen of de sportvelden.

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.

Op het perceel worden alleen de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt, maar verder wijzigt er niets op het perceel. De huidige woning blijft ongewijzigd en er vinden geen verbouwingen plaats. De bestemming wordt weliswaar gewijzigd van agrarisch naar wonen, maar er is geen verschil met betrekking tot de vereiste bodemkwaliteit. Het is niet nodig om de bodemkwaliteit te onderzoeken bij de functiewijziging van het perceel.

5.4 Asbest

Voor het verwijderen van asbest van de bestaande bedrijfsgebouwen is een asbestinventarisatie uitgevoerd en een rapport opgesteld door Adebo Milieu Advies B.V. op 22 augustus 2017 (zie bijlage 2). Het asbest zal worden verwijderd door een erkend asbestverwijderingsbedrijf.

5.5 Lucht, Geluid en Externe veiligheid

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen en de sloop van de bedrijfsgebouwen. Daarbij blijft de huidige woning gehandhaafd en verder wijzigt er niets op het perceel. Vanuit de milieuaspecten lucht, geluid en externe veiligheid is er geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen.

5.6 Flora en Fauna

Op het perceel aan de Sportlaan heeft Bureau Aandacht Natuur op 22 augustus 2017 een verkennend onderzoek (Quicksan) uitgevoerd in het kader van de natuurwetgeving (bijlage 3).

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.

5.6.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 5 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied 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 een onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (NNN), een ecologische verbindingszone (EVZ) 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.

5.6.2 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.

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. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. 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 sloop wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) de genoemde vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats 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, zwaarder 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 slechts in beperkte mate van belang zal zijn voor vleermuizen. De te slopen schuren vormen geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Aangezien opgaande groenstructuren op de projectlocatie ontbreken, wordt niet verwacht dat er een negatief effect zal zijn op het eventueel voorkomen van vleermuizen. Voor de voorgestane sloop van de schuren 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 bedoelt in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. 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 rugstreeppad dan ook niet 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).

5.6.3 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

5.7 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Sportlaan 13 (zie bijlage 4). 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 er geen waterschapsbelang is.

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.

5.7.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er een afname is van verharding, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. Het betreft slechts een functiewijziging van een perceel met de bijbehorende bebouwing.

5.7.2 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 uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Cultuurhistorie

Het Geestmerambacht 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 het Geestmerambacht bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de tiende 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 Westfrieze Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan. De bebouwing van Tuitjenhorn en Warmenhuizen is door de tijd heen samengesmolten.

Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het 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 de polder Geestmerambacht een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld.

Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfrieze Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de kleine dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

5.8.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Geestmerambacht wat in de zestiende eeuw is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Rondom Tuitjenhorn en Warmenhuizen is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Op het perceel aan de Sportlaan 13 is een laag beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Archeologie 3). Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte meer dan 0,50 meter een archeologisch onderzoek moet worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

Door de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen zullen de archeologische waarden niet worden aangetast. Er vinden wel graafwerkzaamheden plaats, maar niet dieper dan 0,50 meter. Bovendien is ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing de grond al geroerd. Geconcludeerd kan worden dat functiewijziging en de sloop van de bedrijfsgebouwen geen nadelig invloed heeft op de archeologische waarden op het perceel.

5.9 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. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

6. Juridische aspecten

De procedure die ten aanzien van het wijzigingsplan moet worden doorlopen is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Het ontwerpwijzigingsplan heeft na aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl van 29 mei 2018 tot en met 10 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bovendien is het ontwerpwijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. De overlegreacties zijn verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen. Het wijzigingsplan is vastgesteld op 24 juli 2018.

Het college van Burgemeester en Wethouders maakt het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerpwijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is ingediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan Sportlaan 13 Tuitjenhorn (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- a. het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen';

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

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

De plankaart behorende bij het wijzigingsplan vervangt op deze locatie de plankaart van het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn'. De regels van het moederplan blijven van kracht.

6.3 Planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare

Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen is gebaseerd op de regels van het moederplan 'Tuitjenhorn'.

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, artikel 1 zijn de definities van de verschillende in het wijzigingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. 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 en in het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: Regels van het "Wijzigingsplan Sportlaan 13 Tuitjenhorn" van de gemeente Schagen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. Een dergelijke overeenkomst is afgesloten, waardoor voor de gemeente geen financieel nadeel kan ontstaan.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan is dusdanig opgezet dat het makkelijk is te lezen. Daarbij is 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 wijzigingsplan goed is geregeld.

Het wijzigingsplan heeft van 29 mei 2018 tot en met 10 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.