

Bestemmingsplan Toelichting

# Dorpsstraat 14a Tuitjenhorn

Vastgesteld



GEMEENTE  
**Schagen**



Bestemmingsplan Toelichting

# Dorpsstraat 14a Tuitjenhorn

Vastgesteld

Fase: ontwerp

Datum:





## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	
1.2 Ligging plangebied	
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	
1.4 Leeswijzer	
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
2.1 Historie Tuitjenhorn	
2.2 Van 1950 tot nu	
2.3 Bestaande situatie	
2.4 Gewenste situatie	
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Regionaal beleid	
3.4 Gemeentelijk beleid	
<b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten</b>	<b>27</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	
4.2 Bodemkwaliteit	
4.3 Duurzaamheid	
4.4 Externe veiligheid	
4.5 Geluid	
4.6 Luchtkwaliteit	
4.7 Milieuzonering	
4.8 Natuurwaarden	
4.9 Stikstofdepositie	
4.10 Kabels en leidingen	
4.11 Verkeer en parkeren	
4.12 Water	
4.13 Milieu-effectrapportage	
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>48</b>
5.1 Privaatrechtelijke uitvoerbaarheid	
5.2 Economische uitvoerbaarheid	
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving</b>	<b>50</b>
6.1 Planvorm	
6.2 Bestemmingsregeling	

bestemmingsplan Dorpsstraat 14a Tuitjenhorn

## **Toelichting**

## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

### **1.1      Aanleiding**

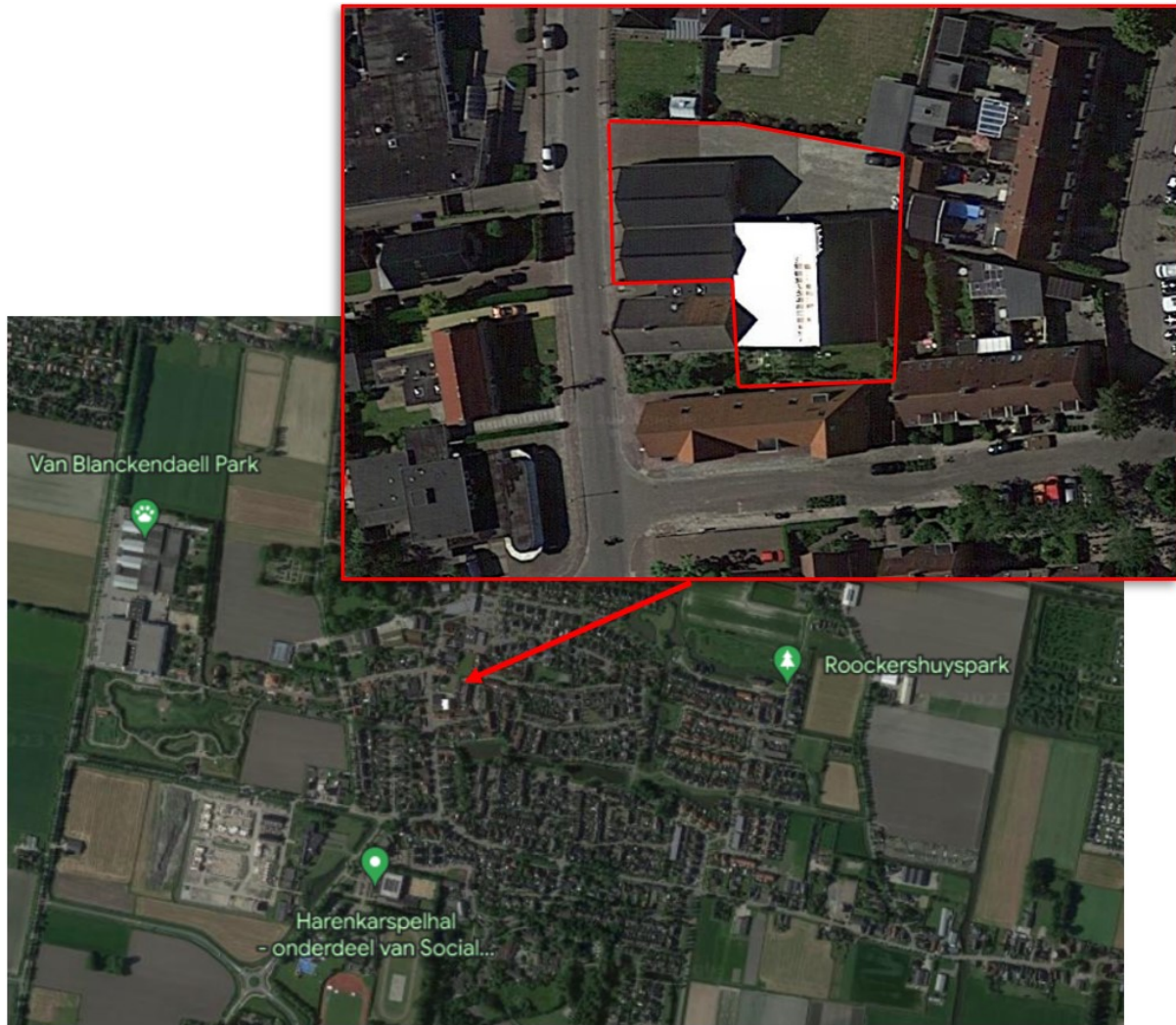
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de omzetting van bedrijfsbebouwing naar woningen op het perceel ten noorden en oosten van Dorpsstraat 14a in Tuitjenhorn. Het plangebied is onderverdeeld in Dorpsstraat 14a tot en met e. Gemakshalve wordt het perceel verder aangeduid als Dorpsstraat 14a. Het is de bedoeling om maximaal 5 woningen mogelijk te maken binnen de bebouwing op het perceel.

Omdat op de gronden momenteel een bestemming Centrum rust waarop niet alle woningen zijn toegelaten, past de ontwikkeling niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Tuitjenhorn'. In paragraaf 1.3 wordt hierop verder ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan geeft een planologisch kader - bouw- en gebruiksregels - waarbinnen de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. De gemeente Schagen heeft middels een principe-uitspraak aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

### **1.2      Ligging plangebied**

Het plangebied ligt ten oosten van de Dorpsstraat in de kern van Tuitjenhorn. Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door de Dorpsstraat, aan de zuidwestzijde door het bestaande perceel Dorpsstraat 14, aan de zuidzijde door het Reformhuis Tuitjenhorn, aan de oostzijde door woonbebouwing aan de Willem Dekkerstraat en Manusveert en aan de noordzijde door woningen aan Dorpsstraat 18. De afbeelding hierna toont de locatie van het plangebied.





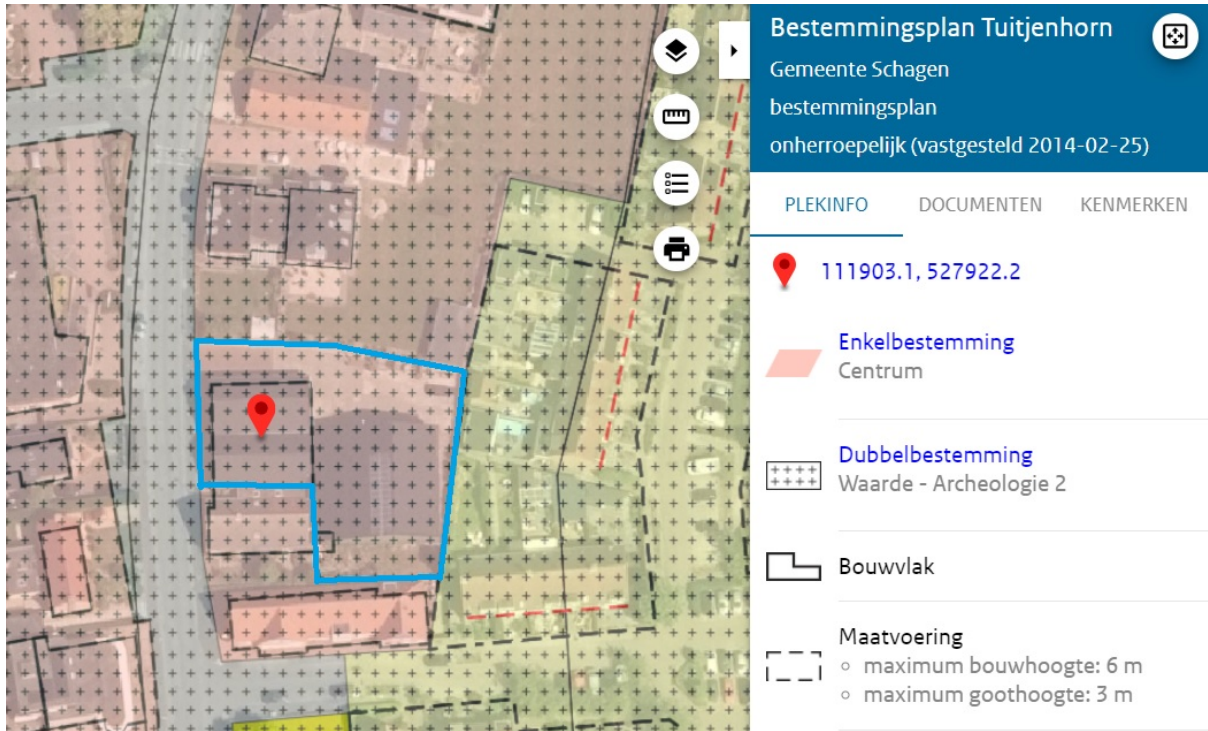
Afbeelding: Locatie van het voorliggende plangebied (bron: Google earth)

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied geldt bestemmingsplan 'Tuitjenhorn', vastgesteld op 25 februari 2014. Tevens gelden het paraplubestemmingsplan 'Parkeren', vastgesteld op 7 november 2017 en het 'paraplu-omgevingsplan, 1e tranche', vastgesteld op 30 juni 2020.

#### 1.3.1 Bestemmingsplan Tuitjenhorn

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Afbeelding: ligging voorliggend plangebied in vigerend bestemmingsplan, indicatief aangegeven met blauw kader

### Centrum (artikel 7)

Binnen de bestemming Centrum is onder meer toegelaten: wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Ook zijn niet meer woningen toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

Artikel 7.3 geeft de mogelijkheid aan het College van B&W om af te wijken van de bouwregels (artikel 7.2.1, sub c) in de zin dat het aantal woningen toeneemt, mits:

1. er maximaal 16 woningen extra worden gerealiseerd;
2. het parkeren plaats vindt op het eigen erf;
3. er sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Omdat er in dit geval woningen worden gerealiseerd buiten het bestaande bouwvlak, kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijking genoemd in artikel 7.3. Wel wordt hiermee aangegeven dat er een flexibele insteek is met betrekking tot een toename van het aantal woningen binnen deze bestemming.

### Waarde - Archeologie 2 (artikel 22)

De bestemming Waarde - Archeologie 2 beschermt de eventuele in de grond aanwezige archeologische waarden. Voor bouwen en andere grondroerende werkzaamheden geldt een grens van 100 m<sup>2</sup> oppervlakte en 0,35 meter diepte. Als deze grens wordt overschreden is archeologisch onderzoek nodig.

### Conclusie

Omdat woningen alleen zijn toegestaan binnen een bouwvlak en de oostelijke bebouwing

geen bouwvlak heeft, is het voornemen niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Met voorliggende partiële herziening wordt de planologisch - juridische basis gelegd voor de woningontwikkeling.

Het initiatief dat voorligt gaat uit van de realisatie van woningen binnen de bestaande bebouwing. De buitenruimte wordt ook niet gewijzigd. Strijd met de archeologische bestemming is er daarom niet. Wel is de archeologische dubbelbestemming overgenomen in voorliggend bestemmingsplan om eventuele archeologische waarden bij toekomstige ontwikkelingen te beschermen.

### **1.3.2 Bestemmingsplan Parkeren**

Dit bestemmingsplan vereist dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op basis van de Nota Parkeernormen Schagen 2016 wordt bepaald wanneer sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 4.11 wordt onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd binnen het plangebied.

### **1.3.3 Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche**

Via dit parapluplan zijn alle begrippen in de bestemmingsplannen van de gemeente Schagen vervangen. Ook zijn er een aantal aanvullende onderwerpen in geregeld en zijn een aantal zaken uit de vigerende bestemmingsplannen in het parapluplan gewijzigd.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met het parapluplan en zijn de relevante wijzigingen verwerkt.

## **1.4 Leeswijzer**

Het voorliggende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 14a Tuitjenhorn' is vervat in:

- de verbeelding, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

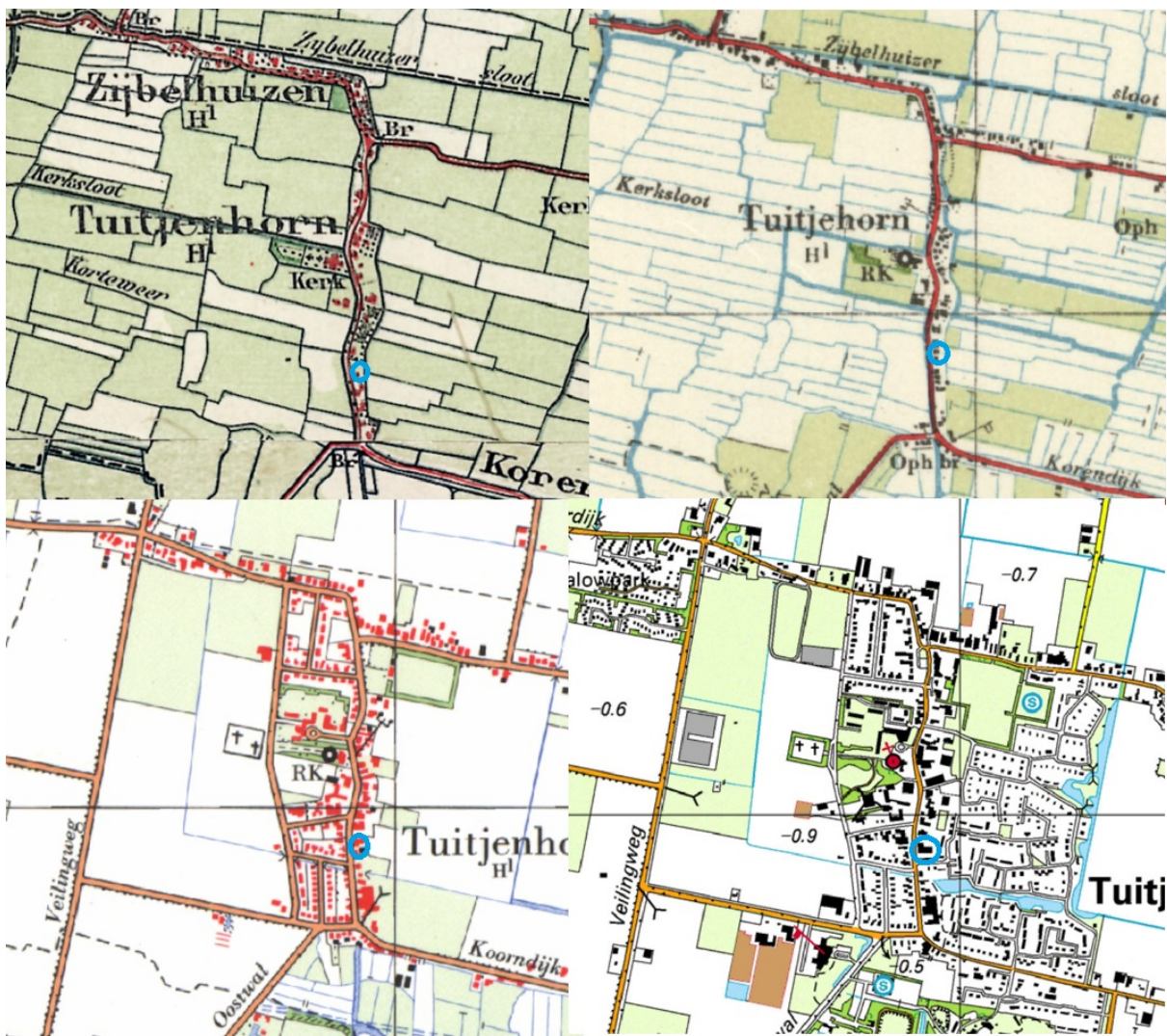
Het bestemmingsplan gaat verder vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van inspraak en overleg in deze toelichting opgenomen.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Historie Tuitjenhorn

Tuitjenhorn is ontstaan in de 12e eeuw op een hogere in noord-zuid richting lopende kreekrug. Deze was door dijken verbonden met andere dorpen en met de Westfriese Omringdijk. Kerkbuurt was een afzonderlijk gehucht. In de loop der eeuwen breidde de bebouwing zich langs de hoger gelegen wegen uit. Tuitjenhorn ontwikkelde zich veel sterker dan Kerkbuurt. De oudste bebouwing is te vinden langs de oude wegen: Dorpsstraat, Kerkbuurt (onderdeel van Tuitjenhorn geworden) en Koordijk. De ontwikkeling van een centrum heeft plaatsgevonden langs het centrale deel van de oudste straat, de Dorpsstraat. Na 1950 is Tuitjenhorn uitgebreid ten noorden van het Sint Jozefpark. Na 1970 heeft uitbreiding van Tuitjenhorn plaatsgevonden aan de oost- en westzijde van de Dorpsstraat.



Afbeelding: ontwikkeling van Tuitjenhorn vanaf 1900 (linksboven) tot 2000 (rechtsonder), plangebied aangegeven met blauwe cirkels

De laatste uitbreiding van Tuitjenhorn vond plaats aan de westzijde van Tuitjenhorn aan het de Delftweg (Het Nieuwe Glas).

Dorpsstraat 14a is gelegen aan het oude lint van Tuitjenhorn. Op de voorgaande afbeelding

is de planlocatie aangegeven met een blauwe cirkel. Op deze afbeelding is te zien dat tot de helft van de 20e eeuw vrijwel alleen bestond uit dit historische lint.

## **2.2 Van 1950 tot nu**

Vanaf 1954 zijn de voorliggende bedrijfsgebouwen één voor één gebouwd als onderdeel van het agrarische familiebedrijf dat daar was gevestigd. In de bedrijfsgebouwen zijn jarenlang tulpenbollen, aardappelen, kool en uien bewaard, bewerkt en verkoopklaar gemaakt. Het plangebied was tot het begin van de jaren '90 gelegen aan de aangrenzende weilanden. Vanaf het begin van de jaren '90 werd dit gebied ontwikkeld tot woningbouw. Hierdoor is het plangebied ingebouwd geraakt.

## **2.3 Bestaande situatie**

Inmiddels zijn de koelhuizen niet meer als zodanig in gebruik, maar worden gebruikt als opslag van diverse materialen.

De bestaande erfbebouwing bestaat, naast de oorspronkelijke bedrijfswoning op Dorpsstraat 14, uit een tweetal gekoppelde koelhuizen aan de Dorpsstraat en een groter, moderner koelhuis op het achtererf.

De gebouwen aan de Dorpsstraat zijn haaks op de weg geïoriënteerd en hebben een oud-industrieel uiterlijk. Ondanks dat er meerdere 'industriële' schuren langs de Dorpsstraat staan, zijn er in het verleden ook andere schuren gesaneerd om plaats te maken voor woningbouw, zoals de oude schuren aan de Dorpsstraat 2 en 6a. Aan de noordzijde is het plangebied onbebouwd in verband met parkeergelegenheid en om de schuren in en uit te kunnen. In 2015 zijn de asbestdaken van de schuren vervangen (rapportages eindcontrole met kenmerk 2015029177.1, d.d. 20 augustus 2015 en 20150299.1, d.d. 1 september 2015).

De omliggende bebouwing is afwisselend haaks en evenwijdig op de weg georiënteerd en bestaat uit 1- of 2-laags bebouwing met een kap.



Afbeelding: bestaande situatie plangebied en omgeving, plangebied in geel kader

## 2.4 Gewenste situatie

De wens bestaat om de bebouwing die aanwezig is binnen het plangebied om te vormen tot maximaal vijf woningen binnen de bestaande bebouwing. Het gaat dan om twee woningen in de bebouwing langs de Dorpsstraat en drie woningen in de bebouwing erachter. De navolgende afbeelding toont een voorbeeldinrichting waarin de bestaande woning op Dorpsstraat 14 ook is meegenomen. Zoals eerder is aangegeven is dit perceel geen onderdeel van voorliggend plangebied. Dorpsstraat 14 is een op zichzelf staande woning met een centrumbestemming. Dit betekent dat wonen op zichzelf mogelijk al is en een wijziging van de bestemming dus niet nodig is. De centrumbestemming maakt ook andere functies mogelijk, zoals detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Dergelijke functies zijn gewenst om de kern van Tuitjenhorn te behouden.





Afbeelding: voorbeeld nieuwe situatie (Dorpsstraat 14 is geen onderdeel van voorliggend plangebied)

Er wordt uitgegaan van vijf woningen in de koopsector waarvan de parkeerbehoefte wordt gevonden op eigen terrein. In de voorgaande afbeelding is te zien dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning mogelijk zijn. De woningen worden gasloos uitgevoerd en optimaal geïsoleerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige isolatie van de koelhuizen.

De navolgende afbeelding geeft een voorbeeld van hoe het aanzicht vanaf de Dorpsstraat zou kunnen wijzigen. Het bestemmingsplan regelt niet het uiterlijk van gebouwen, vandaar dat dit aanzicht ook anders zou kunnen worden.



Afbeelding: voorbeeld nieuw aanzicht Dorpsstraat 14a en 14b

### **Motivering**

In het voorliggende geval wordt een passende nieuwe functie gegeven aan bestaande bebouwing. Er is behoefte aan woningen en voor de bestaande functie kan een plek worden gevonden op een bedrijventerrein waar deze functie passender is. Het plangebied wordt immers vrijwel omgeven door woningen. De bestaande bebouwing blijft in omvang maximaal gelijk en zou minder kunnen worden. Dit heeft een positief effect op de leefomgeving. Het veranderende gebruik heeft een veranderende invloed op de omgeving: Wanneer we vijf woningen afzetten tegen het mogelijke gebruik dat het bestaande bestemmingsplan biedt, dan vindt er een verbetering van het woon- en leefklimaat plaats. De omgeving biedt ook een goede woon- en leefomgeving voor de nieuwe woningen. Hier wordt verder op ingegaan in Hoofdstuk 5. Het realiseren van woningen in het centrum van Tuitjenhorn is hiermee een optimale invulling van de voormalig agrarische locatie. Er kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel-)regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

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

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

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende.

De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

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

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel

mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijven. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

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

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de nationale belangen die zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Het sluit goed aan bij het doel om meer woningen te bouwen en door de inbreiding/functiewijziging wordt het bestaand stedelijk gebied goed benut wat leidt tot behoud van het buitengebied.

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Nationale Omgevingsvisie is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Voor het voorliggende plangebied spelen geen nationale belangen en daarom hebben deze regels geen gevolgen.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder).

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling moet dan worden aangetoond. De behoefte komt neer op het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld.

Als stedelijke ontwikkeling wordt bedoeld: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor een minimale omvang vastgelegd van wat een stedelijke ontwikkeling is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor overige stedelijke functies wordt gesteld dat 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied (BSG) wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe

stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten op het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen BSG en betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets is daarom niet aan de orde. Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling is wel van belang dat wordt voorzien in een behoefte.

### Behoeftte wonen

Tussen de provincie en de gemeenten uit de regio is het Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland gesloten. Eind 2020 hebben de regiogemeenten en de provincie Noord-Holland het convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 getekend (hierna: KwK). Regionale samenwerking is hiermee voortgezet en afgesproken is om regionale afstemming wordt gecontinueerd en dat er op adaptieve wijze wordt geprogrammeerd (zie verder 3.3.3).

Er is sprake van één kwantitatief en kwalitatief regionaal vraaggestuurd woningbouwprogramma tot 2030. Met deze overeenkomst willen de regio en de provincie de actieve regionale samenwerking rondom woningbouw vervolgen, zodat er een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad en -markt in de kop van Noord-Holland is. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. De partijen erkennen de aparte status van de gemeente Texel. Hier wordt voornamelijk gebouwd voor de lokale woningbehoefte. Het convenant is bestemdigd in het Regionaal Woonakkoord. In dat akkoord maken de gemeentes aanvullende afspraken over onder andere ambities en mogelijke locaties om buitenstedelijk te bouwen. Dit volgt uit de Woonagenda 2020 - 2025 (zie 3.2.3).

Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering tot 2030 (kwantitatieve afspraken) is een kwalitatief afwegingskader vastgelegd. Het betreft een adaptieve werkwijze. Met een werkwijze van adaptief programmeren wordt gewerkt aan een optimale balans tussen vraag- en aanbod van woningen. Deze werkwijze biedt ruimte voor de voorgenoemde ambities van de regio en de mogelijkheid om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. Door middel van monitoring kan het programma tijdig worden bijgesteld, zodat er continu gewerkt wordt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop van Noord-Holland. Tegelijkertijd worden de langetermijnambities in het oog gehouden: het realiseren van minimaal 5.000 extra woningen in de kop tot 2030.

### *Kwantitatief*

In kwantitatieve zin is het basisvertrekpunt de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 opgesteld door de provincie. Als volgende vertrekpunt wordt rekening gehouden met planuitval (30%). Dit betreft plannen in programma die door externe redenen toch geen doorgang vinden. Bij de derde richtwaarde wordt de anticipatie schil gehanteerd.

Uit de Monitor Woningbouw 2022 van de provincie Noord-Holland blijkt dat er een woningtekort is van 3% in de regio Kop van Noord-Holland. Om in 2023 op het landelijke streeftekort van 2% uit te komen dienen er 1.000 woningen extra te worden gebouwd. Hieruit blijkt dat de toevoeging van 5 woningen past binnen de kwantitatieve behoefte.

#### *Kwalitatief*

In voorliggend geval worden grondgebonden woningen gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De omvang en aard van de ontwikkeling leent zich niet voor de realisatie van sociale woningbouw. Om doorstroming op de woningmarkt te realiseren zijn ook middeldure en dure woningen nodig. Voorliggende ontwikkeling draagt daarom bij aan een divers woningaanbod en is in lijn met de Woonagenda van de provincie (zie 3.2.3). Er is daarmee aansluiting bij de kwalitatieve behoefte.

#### **Conclusie**

Uit het voorgaande blijkt dat er een behoefte is aan woningbouw, zowel kwantitatief als kwalitatief, waaraan met voorliggende planontwikkeling tegemoet wordt gekomen.

#### **3.1.4 Nationale Woon- en bouwagenda**

Vanuit de gedachte dat het Rijk de regie de afgelopen jaren teveel uit handen heeft gegeven op het gebied van volkshuisvesting, is de 'Nationale Woon- en bouwagenda' opgesteld. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

In 2021 waren er ruim 8 miljoen huishoudens in Nederland. De voorspelling is dat er in 2035 bijna 8,9 miljoen huishoudens zijn. De groei komt grotendeels voor rekening van eenpersoonshuishoudens. Door de vergrijzing neemt vooral het aantal alleenstaande ouderen sterk toe. Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5 procent van de woningvoorraad. Volgens de prognose uit 2021 zal het woningtekort eerst nog oplopen richting de 3,9 procent in 2024 ofwel 317.000 woningen. De komende jaren groeit het aantal nieuwe woningen aanzienlijk, maar het aantal huishoudens groeit sneller, waardoor het woningtekort verder stijgt. Voor Noord-Holland bestond er in 2021 een behoefte van 65.000 woningen (4,8% van de woningvoorraad).

Het Programma Woningbouw is het eerste van zes programma's dat binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt uitgebracht. In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de doelstellingen beschreven om te realiseren dat iedereen goed en veilig kan wonen. Daartoe wordt een aanpak in zes programma's uitgewerkt. In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de overlap en doorsnijdende thema's van de programma's toegelicht. In het Programma Woningbouw ligt de focus op de realisatie van voldoende woningen voor iedereen.

Hierin is opgenomen dat om snel meer woningen te bouwen een omslag nodig is. De overheid herneemt de regie ten aanzien van de volkshuisvesting. Lokale overheden moeten weten wat zij kunnen doen om te zorgen voor meer passende woningen op de juiste plek. Hierbij moeten de overheidslagen samenwerken als één overheid en samenwerken met de marktpartijen. Met meer tempo en het wegnemen van knelpunten, wordt ingezet op de

realisatie van 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Uiteindelijk moeten 900.000 woningen worden gerealiseerd tot en met 2030. Gestuurd wordt op wat wordt gebouwd, voor wie wordt gebouwd en waar wordt gebouwd: passend bij de woonwensen en -behoeftes van mensen. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

De voorliggende toevoeging van 5 woningen komt tegemoet aan de grote behoefte die er bestaat aan woningen in verschillende woonsegmenten.

### **3.1.5 Deltaprogramma 2018**

Het Deltaprogramma 2018 is op Prinsjesdag 2017 verschenen en bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensiveert. Het is een grote en langdurige opgave om Nederland op heel veel plaatsen anders in te richten, om zo de toenemende schade door wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen te verminderen. Deze opgave verschilt bovendien van plaats tot plaats. Dit deltaplan behelst de aanpak om te werken aan deze grote, locatiespecifieke opgave. Daarbij doet dit deltaplan recht aan de belangrijkste aanbevelingen uit de evaluatie van de Deltawet, door integratie van opgaven en participatie van niet-overheden, maatschappelijke organisaties en burgers te stimuleren en de slagkracht op lokaal en regionaal niveau te vergroten met een voorstel voor governance. Dit moet leiden tot een langjarige en planmatige aanpak van wateroverlast, hittestress en droogte en het beperken van de gevolgen van overstromingen.

### **Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie**

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is onderdeel van het Deltaprogramma. Net als de andere deltaplannen wordt het jaarlijks geactualiseerd. De deltacommissaris doet daar ieder jaar een voorstel voor. Met dit Deltaplan Ruimtelijke adaptatie geeft de regering ook invulling aan de genoemde moties van de Tweede Kamer.

Ruimtelijke adaptatie grijpt onder meer in op de manier waarop we onze woningen en bedrijven bouwen en onze tuinen en openbare ruimte inrichten, de wijze waarop we onze infrastructuur aanleggen, in stand houden en beheren, en de manier waarop we landbouw bedrijven en de natuur inrichten. Het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie stelt hiervoor een gestandaardiseerde stresstest op, die vanaf 1 januari 2018 beschikbaar is. Het doel is om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en minder vrijblijvend te maken, op basis van afspraken over de doelen, de werkwijze en de monitoring van de uitvoering. Daarvoor wordt de methodiek van 'weten, willen, werken' gehanteerd conform de werkwijze die in 2014 in de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is afgesproken: in beeld brengen wat de kwetsbaarheden zijn (weten), vervolgens ambities formuleren (willen) en aan de slag gaan om onze leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust te maken (werken).

Praktisch gezien wordt in de komende jaren steeds kritischer gekeken naar de effecten van ruimtelijke plannen. Nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd voor de komende decennia. In toenemende mate wordt toegezien op dat er in ontwikkelingen in een grote mate van zelfredzaamheid is meegenomen. Vanuit het waterbeheer wordt getoetst of hemelwater niet wordt afgewenteld op de benedenstroomse/ naastgelegen gebieden en dat voor een prettig leefklimaat wordt gezorgd. Dat klinkt misschien erg voor de hand liggend, toch is er een duidelijke verandering aanstaande. Het in kaart brengen van de gevolgen van klimaatverandering (weten) kan door middel van een stresstest. De gemeenten moeten

klimaatstresstesten gaan uitvoeren om beter grip te krijgen op die materie én sinds 2020 moet klimaatadaptatie in het gemeentelijke beleid zijn verankerd. In de afgelopen decennia is onderzoek gedaan naar effecten van verharding en bewezen is dat water en groen daar een essentiële rol in hebben bij het creëren van een gezonde leefomgeving. Van belang is daarom dat er in een stenige omgeving genoeg groen en water komt om hittestress/ opwarming van stedelijk gebied te temperen.

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het voorliggend plangebied is grotendeels verhard. De verharding zal als gevolg van het plan niet toenemen. Hierdoor is er geen strijd met het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie NH2050**

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

#### **Ambities**

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

#### *I. Leefomgeving*

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

#### *II. Gebruik van de leefomgeving*

- a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
- b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve

gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.

- d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

### *III. Energietransitie*

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

### **Sturingsfilosofie**

In de aanpak om de ambities waar te maken geldt het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' als sturingsfilosofie. Daarbij staat de opgave altijd centraal. Deze bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdsperiode. Vanuit een gedeelde visie op de (bestaande en toekomstige) kwaliteiten van een gebied.

### **Vijf bewegingen**

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

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

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

De voorliggende ontwikkeling vindt vooral aansluiting bij de beweging 'sterke kernen, sterke regio's'. Deze beweging beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Het is zaak dat regio's vitaal blijven en zich verder kunnen ontwikkelen. Hiertoe maken zij kwalitatieve en kwantitatieve afspraken over woningbouw. Als kritische succesfactor wordt aangehaald gebiedsgericht maatwerk voor ontwikkelingen in de regio. De woningbouwontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt draagt bij aan de beweging die vanuit de Omgevingsvisie voor ogen wordt gehouden met ontwikkelingen in de kernen.

### **3.2.2 Omgevingsverordening NH2020**

Op 22 oktober 2020 is de provinciale Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze is op 17 november 2020 in werking getreden. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze verordening zet in op het mogelijk maken van ontwikkelingen zoals woningbouw en de energietransitie en op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland, met een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De verordening bevat instructieregels voor gemeenten die beperkingen stellen aan wat in ruimtelijke plannen kan worden opgenomen. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Binnen BSG geeft de provincie veel vrijheid voor ruimtelijke ontwikkelingen. Alleen artikel 6.3 is relevant.

Artikel 6.3 (nieuwe stedelijke ontwikkelingen) van de verordening bepaalt dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.1.3 is gemotiveerd, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is daarom geen strijd met dit artikel. Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met de Omgevingsverordening NH2020.

### **3.2.3 Woonagenda 2020-2025**

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De provincie wil ruimte bieden voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De

speerpunten richten zich op een woning voor iedereen:

- a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
- b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
- c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
- d. En tevens richt het zich op gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes zijn o.a.:

- I. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
- II. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
- III. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle



verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het voorgenomen plan betreft, zoals beschreven in Hoofdstuk 2, de realisatie van 5 woningen op een binnenstedelijke locatie. Ook worden de woningen gasloos uitgevoerd en zijn daarom duurzaam. Het hergebruiken van bestaande bebouwing is per definitie duurzaam te noemen.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in lijn is met de Provinciale Woonvisie.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regioakkoord De Kop Groeit!**

Voor de zomer van 2020 is door de vier gemeenteraden van de Kop van Noord-Holland het regioakkoord 'De Kop Groeit' vastgesteld. Dit werd al aangehaald in paragraaf 3.1.3 bij de ladderonderbouw. In het regioakkoord is een woonakkoord opgenomen om minimaal 5.000 woningen in de Kop te realiseren tot 2030. Het wordt van belang geacht dat de woningbouwproductie wordt versneld en binnenstedelijk wordt doorontwikkeld.

### **3.3.2 Woondeal Noord-Holland Noord**

Op 8 juli 2021 hebben de provincie, 18 gemeenten en marktpartijen de Woondeal Noord-Holland Noord ondertekend. In deze woondeal is afgesproken dat in de regio Alkmaar, de kop van Noord-Holland en Westfriesland tot 2030 ongeveer 40.000 extra woningen te bouwen op binnenstedelijke locaties en rond OV-knooppunten. Dit aantal is meer dan volgens de berekeningen voor de regio nodig is. In de woondeal is onder meer een overzicht van concrete maatregelen opgenomen waarvoor de hulp van het rijk wordt gevraagd. Benoemd wordt dat het van belang is om de steden hun eigen karakter te laten houden en tegelijk flexibel in te spelen op de groei van inwoners.

### **3.3.3 Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022 - 2026**

Het Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland (hierna: Woonakkoord) is het vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020. Het Woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. Daarnaast probeert het Woonakkoord woningen in het landelijk gebied mogelijk te maken, zonder Woonakkoord is dat niet mogelijk. Ook biedt het een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken. Het Woonakkoord is in het voorjaar van 2022 door de colleges van de Kop gemeenten en de Gedeputeerde Staten van de provincies akkoord bevonden.

Eind 2020 hebben de regiogemeenten en de provincie Noord-Holland het convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 getekend (hierna: KwK). Met de ondertekening van het convenant bevestigen de gemeenten de regionale samenwerking te continueren, ten bate van de woningmarkt. Een van de afspraken in het KwK is het continueren van regionale afstemming van woningbouwplannen en het op adaptieve wijze programmeren van het woningbouwprogramma. De vier gemeenten maken in het KwK afspraken van welk basisscenario wat betreft aantal woningen de gemeenten uitgaan.

In het KwK is opgenomen dat voor een goed functionerende regionale woningmarkt het belangrijk is dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in aantallen plaatsvindt. En dat er daarnaast gekeken wordt naar de kwaliteit van toekomstig te ontwikkelen woningen voor wat betreft locatie en woningtypen en samenhang met de bestaande voorraad aan woningen.

In het KwK is bepaald dat wordt gestuurd op de harde plannen. Het doel is een gezonde woningvoorraad en dus het opleveren van de gewenste hoeveelheid kwalitatieve woningen. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (zie 3.3.4).

De uitwerking van het Woonakkoord vindt plaats in het KwK. Wat betreft de regionale afstemming wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.3.4.

### **3.3.4 Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030**

In paragraaf 3.1.3 is het KwK reeds behandeld. In het KwK zijn de ambities van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen, Texel opgenomen. Er is sprake van één kwantitatief en kwalitatief regionaal vraaggestuurd woningbouwprogramma tot 2030. Met het convenant beogen de vier Kopgemeenten en de provincie Noord-Holland een actieve regionale samenwerking woningbouw te continueren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Uit 3.1.3 blijkt dat er een behoefte bestaat aan de woningen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Onderhavige ontwikkeling past binnen de in de regio gemaakte afspraken over woningbouw. Het bepaalde in dit bestemmingsplan is niet strijdig met dit beleid en vormt derhalve ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Harenkarspel (2009)**

De structuurvisie Harenkarspel geeft de visie weer vanaf 2010 tot 2030 en is op 15 december 2009 vastgesteld. De visie is vastgesteld toen Tuitjenhorn nog deel uitmaakte van de voormalige gemeente Harenkarspel. In deze structuurvisie is naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Voor het thema wonen is in de structuurvisie aangegeven dat de voormalige gemeente Harenkarspel aantrekkelijk is als vestigingsplaats, op korte afstand van steden en van de kust maar toch met een landelijk karakter en een dorpse wijze van bouwen. Op deze kwaliteit kan worden voortgebouwd. Op structuurniveau omvat de visie onder meer de keuzen voor te ontwikkelen woon- en werkgebieden. Voor wat betreft het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van een bouwproductie van circa 1.800 woningen voor de komende 20 jaar.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

De structuurvisie Harenkarspel is bij de fusie van Harenkarspel tot Schagen komen te

vervallen en is daarom geen geldend beleid en puur informatief. Het plangebied is op de kaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als onderdeel van bestaand woongebied. Het bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Harenkarspel, er wordt ruimte geboden voor woningbouw.

### **3.4.2 Omgevingsvisie Schagen**

In mei 2020 heeft het college van de gemeente Schagen besloten geen nieuwe woonvisie aan te bieden aan de gemeenteraad en deze op te nemen in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie van Schagen is in december 2021 vastgesteld. Wanneer een initiatief niet in het bestemmingsplan past is er een stappenplan opgesteld om te doorlopen.

Stap 1 is beoordelen of het plan aansluit bij de 'waardenkaart'. Tuitjenhorn behoort tot het deelgebied 'De grotere dorpen'. Aspecten die goed bij de waarden passen, behorende bij dit deelgebied zijn:

- veel verschillende typen woningen;
- woningen in een hofje;
- hergebruik van panden die hun functie verliezen;
- bedrijvigheid en bedrijven op een bedrijfsterrein

De volgende stap is het bespreken van het initiatief met de buurt. De directe omgeving van het plangebied zijn geïnformeerd over het voornemen. Allereerst zijn de omliggende omwonenden/gebruikers op de hoogte gebracht via een informatiebrief waarin een uitnodiging stond voor een informatieavond. Op 24 mei is er een informatieavond georganiseerd voor de gebruikers van de directe omgeving. Hierop wordt in paragraaf 5.3.2 nader ingegaan.

Vervolgens wordt beoordeeld of het plan bijdraagt aan de speerpunten. Deze zijn:

1. een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen. En een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers;
2. een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw;
3. een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen;
4. een gemeente waar iedereen mee kan doen;
5. een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn;
6. een veilige, gezonde en sportieve gemeente;
7. een duurzame gemeente;
8. een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden.

Een van de speerpunten gaat over de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen. Er moeten flink meer woningen worden gebouwd: minimaal 300 woningen per jaar. Daarnaast is een doel om in kernen woningen toe te voegen in gebouwen die eerst een andere functie hadden. Per project is het streven om een deel sociale koop of huur te laten zijn. Verder zijn voldoende starterswoningen van belang en een woning moet een minimale bruto vloeroppervlakte van 35 vierkante meter hebben. Een ander speerpunt gaat over duurzaamheid: woningen dienen te worden verduurzaamd, danwel duurzaam te worden gebouwd zodat wordt bespaard op energieverbruik.

Ook is een waardenkaart opgesteld waarin per kern is aangegeven welke waarden van toepassing zijn. Tuitjenhorn valt onder 'de grotere dorpen'. Van belang is dat er hier veel verschillende typen woningen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in een hofje. Winkels en

horeca moeten bij elkaar in de buurt aanwezig zijn. Ook is hergebruik van panden die hun functie verliezen passend bij de waarden van grotere dorpen.

Als laatste moet een plan voldoen aan wetten en regels. Met voorliggend bestemmingsplan wordt gerealiseerd dat de bestemming in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning zal worden beoordeeld of ook aan andere wet- en regelgeving wordt voldaan.

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. De woningbouw sluit aan bij de waardenkaart. De buurt is betrokken bij de ontwikkeling. Het plan draagt bij aan de speerpunten. Gezien de omvang van het perceel in relatie tot de aard van de herontwikkeling is sociale woningbouw niet mogelijk. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in voldoende mate in lijn is met de Omgevingsvisie Schagen.

### **3.4.3 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit**

Vanwege maatschappelijk en politiek veranderde wensen over het welstandsbeleid heeft de gemeente Schagen de 'Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit' opgesteld. Voor verschillende gebieden gelden verschillende wijzen van beoordeling op ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende plangebied is gelegen in het 'centrumgebied'. De centra zijn te herkennen aan de voorzieningen en de commerciële activiteiten die daar plaatsvinden. Voor de centra geldt een bijzonder welstandsniveau vanwege de cultuurhistorische betekenis, het sterke publieke gebruik en de toeristische aantrekkingswaarde. Uitgangspunt is om de aanwezige kenmerken en waardevolle bebouwing te behouden en te versterken. De dynamiek in centra is groot. Veel voorkomende veranderingen betreffen het wijzigen, uitbreiden en verdichten van bebouwing alsmede sloop en nieuwbouw.

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Voorliggend plan is geen 'bijzondere ontwikkeling' op grond van de Reisgids. Er is namelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van meer dan 12 woningen of uitbreiding met meer dan 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing.

De gebiedsgerichte criteria voor het centrumgebied zijn onderverdeeld in ligging, hoofdvorm, vormgeving en materiaal en kleur. Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is geïntegreerd op de weg en er is sprake van een relatief gesloten straatbeeld. Een hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume. Voor de bebouwing aan de weg wordt hieraan voldaan, er is immers daar sprake van een helder volume aan de weg. Voor de bebouwing aan de oostzijde van het plangebied is dit niet mogelijk omdat er sprake is van bebouwing in de tweede lijn in de vorm van een hof.

Voor wat betreft de materialisering en kleurgebruik is het de bedoeling om de nieuwe functie van de bebouwing als woongebouwen te laten doorkomen in het uiterlijk van de gebouwen. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit niet vastgelegd. Bij de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning zal worden getoetst op welstand waarmee een goede ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

## Hoofdstuk 4     Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

### 4.1     Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1     Beleidskader

De erfgoedwet vormt het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt voormalige wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijft gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die (naar verwachting) in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021, dit betreft:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet geregeld.

Conform artikel 3.6, lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen naast archeologische waarden ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmings- of inpassingsplannen.

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.

#### 4.1.2     Analyse

##### **Archeologie**

In het vigerende bestemmingsplan is in het gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van kracht. Dit houdt in dat bodemingrepen niet toegestaan zijn indien de ingreep dieper gaat dan 0,35 m –mv en een planoppervlak behelst van meer dan 100 m<sup>2</sup>. De voorgenomen ontwikkeling overschrijdt deze grenswaarden niet, er is sprake van een functiewijziging met interne verbouw. Om bij eventuele bodemingrepen in de toekomst toch bescherming te bieden wordt deze dubbelbestemming overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

##### **Cultuurhistorie**

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA.

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot

deze karakteristieken verhouden. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA.

Voorliggend plangebied is gelegen in de dorpskern, waar cultuurhistorische landschapswaarden zeer laag zijn, danwel afwezig. Het betreft in dit geval geen stolpboerderij of ander soort gebouw met cultuurhistorische waarden.

De kwaliteiten van het gebied West-Friesland West worden door het plan niet aangetast.

#### **4.1.3 Conclusie**

De uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische of cultuurhistorische waarden.

## **4.2 Bodemkwaliteit**

### **4.2.1 Beleidskader**

#### **Wet bodembescherming**

Het doel van de Wet bodembescherming (Wbb) is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze nu en in de toekomst kan worden benut door mens, dier en plant. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor de beoogde functie. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

#### **Besluit bodemkwaliteit**

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

#### **Wabo, Wbb en Woningwet**

Op grond van de Wabo geldt een uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning bij een redelijk vermoeden van ernstige bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem en de aard, omvang en opbouw van het op te stellen onderzoek.

### **4.2.2 Analyse**

#### **Verkennend bodemonderzoek**

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging van agrarisch gebruik naar woongebied. Er is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage als Bijlage 1 is bijgevoegd. Doel van het onderzoek is geweest om de

milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te leggen en te beoordelen of de bodem geschikt is voor de functie wonen.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming (VED-HE-NL).

In een mengmonster van de puin houdende klei bovengrond zijn lichte verhogingen van koper, kwik, lood, som PAK en som PCB aangetroffen. In een mengmonster van klei bovengrond zijn lichte verhogingen van kwik en lood aangetroffen. In het mengmonster van de ondergrond is een lichte verhoging van kwik aangetroffen. In het grondwater is een lichte verhoging van arseen aangetroffen.

De verhoogde gehalten van zware metalen en PAK in de grond kunnen worden verklaard door de langdurige bewoningsgeschiedenis en het aangetroffen puin. In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en/of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld.

De aangetroffen verhogingen in de grond en het grondwater zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek hiernaar geen aanleiding wordt gezien.

Tijdens het onderzoek is zowel op het maaiveld als in de bodem asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Aangezien het overgrote deel van de planlocatie verhard is met beton of klinkers, is er momenteel geen contact aanwezig met de asbestverdachte bodem. Indien de verharding verwijderd gaat worden of in de bodem wordt gegraven is een asbestonderzoek conform NEN 5707 nodig.

### **Verkennend asbestonderzoek**

Om de aanwezigheid van asbest in de bodem uit te sluiten is een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2.

Doel van het verkennend asbestonderzoek was na te gaan of de verdenking van asbest terecht is. Tijdens de visuele inspectie van het onderhavige asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld van de tuin waargenomen. Tijdens het graven van de gaten, het zeven en de monsterneming is in de grond eveneens geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond uit het mengmonster uit de tuin (MMA) is door het laboratorium geen asbest in de fijne fractie (< 20 mm) geconstateerd. De grond van de tuin mag daarom als 'asbestvrij' worden beschouwd, hoewel lokaal asbesthoudend materiaal op het maaiveld is aangetroffen. Dit wordt betiteld als "zwerfasbest".

Ter plaatse van het met klinkers verharde deel van het terrein (straatzijde) is tijdens het verkennend bodemonderzoek in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal of asbestverdacht puin aangetroffen. Alhier is daarom geen asbestonderzoek noodzakelijk geacht.

Aangezien het beton van de rest van het terrein niet verwijderd gaat worden, is alhier geen asbestonderzoek uitgevoerd. Wegens deze verharding met beton is er momenteel geen contact aanwezig met de mogelijk asbestverdachte bodem. Indien de betonverharding wel verwijderd gaat worden of als er alhier in de bodem gegraven gaat worden, is het

alsnog noodzakelijk om een asbestonderzoek conform NEN 5707 uit te laten voeren.

#### **4.2.3 Conclusie**

De bodemkwaliteit is van dien aard dat deze de realisering van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg staat. Wanneer er in de bodem gaat worden gewerkt is een asbestonderzoek nodig.

### **4.3 Duurzaamheid**

Zoals uit het BKP blijkt dient de woningbouwontwikkeling duurzaam te worden vormgegeven. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de thema's energie, klimaatadaptatie, circulaire economie en leefbaarheid.

#### **Energie**

Het streven is om energieneutrale woningen te realiseren en waar mogelijk zijn woningen zelfvoorzienend. Onderzoek naar collectieve warmtevoorziening is nodig en indien het niet mogelijk is, dient individueel gebruik te worden gemaakt van warmtepompen, zonnepanelen en zonnecollectoren. De buitenruimte wordt zoveel mogelijk ingericht op voetganger en fietser en bij parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met ruimte voor laadpalen.

#### **Klimaatadaptatie**

De nieuwe woonwijk is voorbereid op een veranderend klimaat en bestand tegen extremere regenval, hittestress, en langdurige droogte. Dit wordt bereikt door het toepassen van veel water (er wordt meer oppervlaktewater gerealiseerd dan nodig is), groen, bloemrijke gazons en natuurvriendelijke oevers. Hemelwater wordt afgevoerd op het oppervlaktewater en/of opgevangen in grindkoffers in ruinen en retentieruimtes in de openbare ruimte. Inheemse beplanting wordt toegepast in een rijke variatie. Bomen zorgen voor een vermindering van hittestress en oost-west doorsteken zorgen voor koele windstromen in de zomer.

#### **Circulaire economie**

Duurzaam en circulair bouwen is de norm en er moet rekening worden gehouden met de milieubelasting van toegepaste materialen. Bij de bouw van woningen moet rekening worden gehouden met veranderend gebruik door de jaren heen. Dit houdt in dat woningen makkelijk uitbreidbaar of te verkleinen moeten zijn.

#### **Groen en biodiversiteit**

Het doel is een forse vergroening van de leefomgeving en daarmee het herstellen van de biodiversiteit oftewel de verscheidenheid aan planten, dieren, micro-organismen en de samenhang hiervan.

#### **4.3.1 Conclusie**

Bij voorliggende ontwikkeling wordt bestaande bebouwing omgezet naar woningen. Dit is per definitie duurzaam omdat er sprake is van direct hergebruik. Verder worden de woningen optimaal geïsoleerd en gasloos. De planontwikkeling vindt daarom aansluiting bij de duurzaamheidsdoelstellingen.



## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 Beleidskader**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Ook dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

#### **Plaatsgebonden risico**

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen gemotiveerd toegestaan. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

#### **Groepsrisico**

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

#### **Verantwoording groepsrisico**

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

#### **Besluit externe veiligheid inrichtingen**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten ook om bij het maken van bestemmingsplannen waar kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, rekening te houden met externe veiligheid. Dit betekent bijvoorbeeld dat de woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een risicovol bedrijf dat werkt met grote hoeveelheden aan gevaarlijke

stoffen.

### **Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen**

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen die gevaarlijke stoffen vervoeren onder hoge druk. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is geldt dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een nieuwe kwetsbare functie wordt mogelijk gemaakt, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de druk in de leiding. Binnen deze strook mag er niet gebouwd worden. Er kan bij omgevingsvergunning van worden afgeweken voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

### **Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor**

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen waar vervoer over plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk als er een toename van het aantal mensen wordt toegestaan. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken, buiten de 200 m, in de toelichting aandacht moet worden besteed aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen. In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen bij het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten aandacht besteed moet worden aan de effecten van een plasbrand. Het kan zijn dat er extra bouwkundige maatregelen nodig zijn om de zelfredzaamheid van de personen te verhogen.

#### **4.4.2 Analyse**

Er is een risico-inventarisatie uitgevoerd naar de (potentiële) risicobronnen in de omgeving van het plangebied door het raadplegen van de Atlas Leefomgeving. Gebleken is dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen, (spoor)wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd of BEVI-inrichtingen. De noordelijk aanwezige benzinepomp bij Dorpsstraat 22 heeft geen LPG-installatie en vormt daarom geen risicobron. Voor het aspect Externe Veiligheid zijn er ten aanzien van het plan dan ook geen belemmeringen.

#### **4.4.3 Conclusie**

De wetgeving omtrent externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het onderhavige bestemmingsplan.

### **4.5 Geluid**

#### **4.5.1 Beleidskader**

Eén van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen en rond grote bestaande industrieterreinen.

Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op plaatsen waar door omstandigheden niet aan de hiervoor genoemde grenswaarde kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld met een maximum van 63 dB voor binnenstedelijke situaties (68 dB voor vervangende nieuwbouw).

Op basis van de Wgh dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde het effect van maatregelen te worden beschreven. Door het treffen van maatregelen kunnen de geluidsbelastingen worden gereduceerd. De systematiek in de Wgh is zodanig dat eerst moet worden beoordeeld of maatregelen aan de geluidsbron mogelijk zijn en daarna in het overdrachtsgebied tussen de bron en de woning. Blijken de maatregelen op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Bij het ontwerpen van geluidreducerende maatregelen dienen achtereenvolgens de volgende aspecten onderzocht te worden:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdrachtsweg;
- maatregelen bij de ontvanger.

De nieuwe woningen zijn geluidsgevoelig en gelegen in de invloedssfeer van de Dorpsstraat, de Bladstraat en de Kuiperstraat. Dit zijn 50 km/uur-wegen en daarmee volgens de Wet geluidhinder (Wgh) gezoneerd. Toetsing aan de geldende wettelijke geluidsnormen is nodig. Daarnaast ligt de planlocatie nabij de Willem Dekkerstraat. Dit is een woonerf met een beperkte verkeersfunctie voor autoverkeer.

## 4.5.2 Analyse

Een rapportage van het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd is bijgevoegd als Bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat op de voorgevel de nieuwe woningen aan de Dorpsstraat een geluidsbelasting ontstaat van maximaal 59 dB. Dit is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Een hogere waarde is nodig en kan worden verleend aangezien de woningen aan de achterzijde een geluidsluwe gevel hebben. De gecumuleerde geluidswaarde is berekend op maximaal 64 dB. Om een binnenwaarde van maximaal 33 dB te realiseren is een karakteristieke geluidwering van de nieuwe gevels nodig van ten minste ( $64 - 33 =$ ) 31 dB. Bouwtechnisch gezien is dit mogelijk. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal middels een rapport geluidwering gevels moeten worden aangetoond dat aan de maximale binnenwaarde van 33 dB wordt voldaan.

De geluidsbelasting van de drie woningen achterop het perceel blijft beneden de 48 dB. Hiervoor is dus geen hogere waarde nodig.

Overigens is de bestaande woning op Dorpsstraat 14 ook meegenomen in het akoestisch onderzoek. Deze valt echter buiten het voorliggende plangebied en is daarom niet relevant voor dit bestemmingsplan. Daarnaast is de Dorpsstraat beoordeeld als straat met een 50 km/u regime. De verwachting bestaat dat de Dorpsstraat in de (nabije) toekomst een 30 km/u weg wordt. Dit zal een positief effect hebben op de geluidsniveaus die zij berekend in het onderzoek.

## 4.5.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woningen aan de Dorpsstraat wordt overschreden. Dit is logisch omdat de gevels dicht op de weg staan, het een 50 km/u weg betreft en er klinkerbestrating ligt. Het verlenen van een hogere waarde is mogelijk en daarom vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### 4.6.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Daarnaast mag de  $\text{PM}_{10}$  24 uurgemiddelde grenswaarde van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Het begrip "niet in betekende mate bijdragen" (NIBM) is een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m<sup>3</sup> een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan de amvb Gevoelige bestemmingen relevant zijn.

Met het Besluit gevoelige bestemmingen van 1 december 2008, gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen'- zoals een school of een verzorgingstehuis- in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Waar in de onderzoekszone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op een dergelijke plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

#### **4.6.2 Analyse**

In voorliggend geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is dus niet van toepassing.

Om te bepalen of het voorliggende bestemmingsplan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld en ter beschikking gesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. De navolgende afbeelding toont de NIBM-tool die is ingevuld voor voorliggende planontwikkeling. Op basis van de CROW-publicatie 381 is bepaald wat de extra verkeersgeneratie is. De planlocatie is gesitueerd in niet stedelijk gebied en gelegen in het 'Centrum' van Tuitjenhorn. Het betreft de realisatie van tussen- en hoekwoningen. De daarbij behorende verkeersaantrekkende werking is (maximaal) 38.

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	38
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Afbeelding: weergave NIBM-tool ingevuld voor planontwikkeling

Uit de NIBM-tool blijkt dat er sprake is van een ontwikkeling die niet in betekenende mate is. Overigens is er hierbij nog niet eens rekening gehouden met de bestaande verkeersbewegingen van de bedrijvigheid die verdwijnen.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 geven de volgende waarden: 10 - 11 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>, 14 - 15 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 7 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>. Uit de achtergrondconcentraties van stikstof (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie ruim voldoende is en de luchtkwaliteit zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Het project waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld draagt niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

### 4.6.3 Conclusie

Er hoeft voor het voorliggende bestemmingsplan geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

## 4.7 Milieuzonering

### 4.7.1 Beleidskader

Een woning mag geen onaanvaardbare belemmeringen opleveren voor een bedrijf en andersom moet er bij de woning sprake zijn van ten minste een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf (geluid, geur, gevaar en stof) en de omgeving. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- of goederenverkeer genereert mede bepalend voor de mate van hinder, en dus voor de mogelijkheid tot vestiging of uitbreiding. Bij milieuzonering staan vier vragen centraal:

1. Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en nieuwe woningen?
2. Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen?
3. Welke afstand is aanvaardbaar tussen bestaande bedrijven en nieuwe woningen?
4. Mag een concreet bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

Voor het opstellen van een milieuzonering kan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', worden gebruikt. Met behulp van richtafstanden wordt bepaald welke afstand tussen bedrijven en gevoelige functies (zoals woningen) aanvaardbaar is. De richtafstanden in de volgende tabel zijn van toepassing bij verschillende milieucategorieën.

Milieucategorie	Gemengd gebied (meter)	Rustige woonwijk (meter)
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100
4.1	100	200
4.2	200	300

Op basis van omgevingskenmerken kan worden bepaald of een omgeving waartoe een plangebied behoort kan worden beschouwd als 'rustige woonwijk' of als 'gemengd gebied'. In de VNG-brochure wordt het omgevingstype gemengd gebied als volgt omschreven:

*"Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Wanneer een omgeving als 'gemengd gebied' kan worden beschouwd mogen de richtafstanden met 1 stap worden teruggebracht. Zie de voorgaande tabel.

#### 4.7.2 Analyse

Binnen het voorliggende plangebied worden geen bedrijven toegestaan. Buiten het plangebied zijn centrumbestemmingen aanwezig. Binnen deze bestemmingen zijn woningen mogelijk, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen in maximaal milieucategorie 2 en dienstverlening. Ook zijn er woningen aanwezig, waaronder de bestaande woning op Dorpsstraat 14.

Vanwege de omliggende centrumfuncties kan de omgeving van voorliggend plangebied worden beschouwd als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat richtafstanden met 1 stap mogen worden teruggebracht. De functies die de centrumbestemming toelaat zijn functies van maximaal categorie 2. De richtafstand voor gemengd gebied betreft 10 meter.

Omdat in voorliggend geval woningen worden gerealiseerd is het van belang om te beoordelen of omliggende bedrijfsmatige functies onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Als wordt gekeken naar de aard van de centrumbestemming dan zien we dat dit een bestemming is waar wonen reeds is toegestaan samen met andere bedrijfsmatige functies. Het toevoegen van woningen binnen het voorliggende plangebied zorgt dan ook niet voor een beperking van de centrumbestemmingen en de functies die daarbinnen aanwezig zijn.

Binnen het reformhuis op Dorpsstraat 12 is bijvoorbeeld ook al een woning aanwezig en planologisch toegestaan. Geconcludeerd kan daarom worden dat er geen bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Bedrijven van maximaal categorie 2 zijn ook goed te mengen met woningen. Dit is in het bestemmingsplan Tuitjenhorn ook een aanvaardbaar gegeven gezien de gemengde centrumbestemming. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen zal dan ook geborgd zijn.

#### **4.7.3 Conclusie**

Voor het onderhavige bestemmingsplan vormt milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

## **4.8 Natuurwaarden**

### **4.8.1 Beleidskader**

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

#### Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). In de wet is een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn in de Wet Natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet Natuurbescherming. Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de Wet Natuurbescherming van belang:

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: de intrinsieke waarde van soorten is vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie.

In de Wet Natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden:

#### *1. Soorten van Vogelrichtlijn:*

Bescherming van alle in het wild levende volgens in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet Natuurbescherming.

#### *2. Soorten van Habitatrichtlijn:*

Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9:

- A. die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigde oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van



groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.

- B. die streng beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht.

### 3 Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van Wet Natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen. In praktijk is deze bescherming lichter en ontheffingen kunnen vrij gemakkelijk verkregen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (artikel 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken.

### Natuurnetwerk Nederland

De Provincie Noord-Holland heeft een gebiedsaanpak voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze aanpak strekt tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden.

## **4.8.2 Onderzoek**

### **4.8.2.1 Quick scan**

Er is een ecologische quick scan uitgevoerd waarvan de rapportage als Bijlage 4 is bijgevoegd bij deze toelichting. Op 21 maart 2023 is door een ecooloog een bezoek gebracht aan het plangebied. Ook heeft er bronnenonderzoek plaatsgevonden. De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

### **Soortenbescherming**

- In het plangebied wordt geen beschermde flora verwacht.
- In het plangebied is geen water aanwezig en daarom komen geen beschermde vissoorten voor.
- Er worden alleen algemene soorten amfibieën verwacht. Deze soorten zijn 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting. Er is geen geschikt biotoop voor de rugstreeppad.
- Reptielen worden niet verwacht, vanwege de ongeschiktheid van het plangebied.
- In het plangebied zijn mogelijk nesten van Huismus aanwezig. De holte achter de regenpijp aan de westzijde van het plangebied is ruim genoeg voor Huismussen. In de holte is ook nestmateriaal van een vogelnest aanwezig. Ook soorten als Pimpelmee en Koolmee zouden deze holte kunnen gebruiken.
- Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen als Egel, Haas en verschillende algemene soorten muizen.
- Vanwege de aanwezige gaten en holtes/spletten in de bebouwing zijn mogelijk verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zoals Ruige dwergvleermuis en Gewone dwergvleermuis aanwezig.
- Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

#### **4.8.2.2 Vervolgonderzoek**

Tussen april en oktober 2023 is vervolgonderzoek uitgevoerd naar huismussen en vleermuizen. Het vervolgonderzoek is vervat in het rapport dat is bijgevoegd als Bijlage 5. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

##### **Huismus**

Er zijn geen nesten van Huismus in het plangebied aangetroffen. Daarnaast is in het plangebied geen essentieel foerageergebied voor Huismussen aanwezig.

Tussen het plangebied en de in de omgeving aangetroffen nesten van Huismus bevindt zich de Dorpsstraat. Gezien de drukte met verkeer van motorvoertuigen, fietsers en wandelaars en het daarmee gepaard gaande geluid, wordt verwacht dat de geplande verbouwing van de bestaande bebouwing de in de directe omgeving aanwezige nesten niet zal verstoren. De geplande ingreep in het plangebied zal daarom geen negatieve effecten hebben op in de omgeving aanwezige Huismussen en hun functionele leefomgeving.

##### **Vleermuizen**

Er is een zomerverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen aan de westzijde van het pand in een holle daklijst. De mate van verstoring is afhankelijk van de ingreep. Verstoring kan plaatsvinden wanneer gewerkt wordt op het moment dat de vleermuis in de bebouwing aanwezig is. Beschadiging of vernietiging van de verblijfplaats en verwonden of doden van de aanwezige vleermuis kan plaatsvinden wanneer bij de verbouwing de verblijfplaats wordt beschadigd of verwijderd.

Indien de verblijfplaats behouden blijft kan verstoring van de vleermuis worden voorkomen door te werken buiten de periode dat de vleermuis in het verblijf aanwezig is. Er dient dan gewerkt te worden buiten de periode 15 mei – 25 aug.

Indien de verblijfplaats bij de verbouwing zal worden beschadigd, zal worden verstoord of zal verdwijnen is het aanvragen van een ontheffing van de WNB noodzakelijk. Hierbij dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden beschreven in een activiteitenplan. De ontheffing wordt verleenbaar geacht gezien de mogelijkheden in de directe omgeving van het plangebied om nestkasten op te hangen. Vervolgens kunnen in of aan het gebouw binnen het plangebied vleermuisvoorzieningen worden opgenomen waarmee de vleermuis terug kan keren.

Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied en er zijn geen vaste vliegroutes aanwezig binnen het plangebied.



Afbeelding: plek waar de Gewone dwergvleermuis is aangetroffen

### 4.8.3 Conclusie

Binnen het plangebied is geconstateerd dat één Gewone dwergvleermuis aanwezig is. Omdat nog niet duidelijk is hoe de verbouwwerkzaamheden eruit gaan zien, is nog niet duidelijk of de vleermuis verstoord zal gaan worden. Als blijkt dat de vleermuis verstoord zal gaan worden zal ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd moeten worden. De ontheffing zal verleenbaar zijn. Er zijn verder geen beschermde plant- of diersoorten aangetroffen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect ecologie.

## 4.9 Stikstofdepositie

### 4.9.1 Beleidskader

Om te beoordelen wat de invloed is van de planontwikkeling op de omliggende Natura 2000-gebieden op het gebied van stikstofdepositie kan een Aeriusberekening worden uitgevoerd. Daarbij dient te worden nagegaan of ten gevolge van het plan significante negatieve effecten optreden in 1) stikstofgevoelige habitattypen en/of 2) stikstofgevoelige leefgebieden. De voorgenomen planontwikkeling dient te worden beschouwd voor de gebruiksfase. De aanlegfase van de voorgenomen planontwikkeling hoeft niet beschouwd te worden. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke emissies gedurende de aanlegfase van bouwwerkzaamheden.

#### **4.9.2 Onderzoek**

Om te beoordelen of er sprake is van een toename aan stikstofdepositie op gevoelige gebieden is een berekening uitgevoerd met de AERIUS-calculator. Er is een rapportage opgesteld over de gegevens die zijn gebruikt bij de invoer van de calculator en de uitkomsten. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 6. Uit de rapportage blijkt dat er geen toename is te verwachten van stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden, op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase zijn daarmee op voorhand uit te sluiten.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect stikstofdepositie heeft geen belemmerend effect op de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

### **4.10 Kabels en leidingen**

Uit het vigerende bestemmingsplan Tuitjenhorn is af te leiden dat er in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn. Tevens loopt er geen straalpad door het plangebied. Er hoeft daarom niet te worden voorzien in een planologische regeling om kabels, leidingen en/of straalpaden te beschermen. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.11 Verkeer en parkeren**

Voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid op het aspect verkeer en parkeren is het van belang of de omliggende wegen de verkeersstromen kunnen verwerken en of er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd.

#### **4.11.1 Beleidskader**

##### **Verkeersaantrekkende werking**

Voor de berekening van de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een bouwplan moet bepaald worden 1) wat voor een gemeente (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet stedelijk) het betreft en 2) in welk gebied (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) het bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeente Schagen is een 'weinig stedelijke' gemeente en het plangebied is gelegen in 'rest bebouwde kom'.

##### **Parkeren**

De parkeerbehoefte van het onderhavige plan wordt berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen Schagen 2016. Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Zie ook art 4:84 Algemene wet bestuursrecht.

#### **4.11.2 Analyse**

##### **Verkeersaantrekkende werking**

De navolgende tabel geeft een vergelijking weer tussen de bestaande hoeveelheid verkeersbewegingen en hoeveel verkeersbewegingen er worden gegenereerd als gevolg

van het nieuwe bestemmingsplan. Voor de bestaande bedrijvigheid wordt uitgegaan van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf, waar opslag onder valt.

Type	Hoeveelheid	Verkeersgeneratie (min)	Totaal bestaand	Totaal nieuw
Bedrijf	650 m <sup>2</sup>	5,7 / 100 m <sup>2</sup>	37	
Koop, tussen/hoek	5	7,6		38
<b>TOTAAL</b>			<b>37</b>	<b>38</b>

Uit de tabel volgt dat er de (theoretische) hoeveelheid verkeer zo goed als gelijk blijft. Als gevolg van de ontwikkeling zullen er daarom geen merkbare veranderingen optreden voor de omgeving. De hoeveelheid zwaar verkeer zal wel afnemen, wat een positief effect heeft.

Daarnaast moet worden bedacht dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan ook dienstverlening of detailhandel mogelijk is. Dit zijn functies met een hogere verkeersaantrekkende werking. De planologische verkeersgeneratie neemt daarom als gevolg van de planontwikkeling af.

### Parkeren

Bij de bepaling van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen wordt zoals aangegeven uitgegaan van de gemeentelijke parkeernota. Een koopwoning, tussen of hoek, heeft een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. 5 woningen hebben daarom een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Hiervoor is voldoende ruimte binnen het plangebied.

Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het plan zal worden getoetst of daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit is geborgd door artikel 6.5 en 7.4 van de regels van voorliggend bestemmingsplan.

### 4.11.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.12 Water

### 4.12.1 Beleidskader

#### Nota Waterbeleid 21e eeuw

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21e eeuw' is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming. Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf kan verschillen naar de aard van de planvorming. De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemer nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen.

Naast de in de toelichting genoemde Watertoets is er in de Nota 'Waterbeleid 21e eeuw' (Commissie Tielrooij, 2000) het principe van 'Vasthouden - Bergen - Afvoeren' als ordeningsprincipes geïntroduceerd. Dit is bedoeld om het watersysteem op een duurzame en robuuste manier in te richten, teneinde de burgers een prettige en veilige leefomgeving te bieden.

#### Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationale Waterplan staan vijf ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics). Dit zorgt er voor dat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet dat Nederlanders waterbewust leven. Deze ambities moeten gezamenlijk ingevuld worden door iedereen die werkt aan de ruimtelijke inrichting van Nederland: alle overheden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen. Water en ruimtelijke ordening zijn dus steeds meer met elkaar verweven. In het verleden werd water vooral geplooid naar de wensen van inrichters en gebruikers. Steeds vaker verschijnt waterproblematiek in de actualiteit.

De hoogwatersituaties van de afgelopen jaren, maar ook verdrogingsverschijnselen, hebben aangetoond dat water een belangrijk aspect is bij ruimtelijke ordening. Daarom moet men water beter inbedden in ruimtelijke plannen. Ook vraagt klimaatverandering om ruimtelijke aanpassingen. Denk hierbij aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevige regenbuien en perioden van droogte. Het wateraspect moet men zo vroeg mogelijk betrekken bij ruimtelijke planvorming.

In structuurvisies en bestemmingsplannen staat de wettelijke verplichting om de gevolgen voor water af te wegen via de watertoets. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten planners rekening houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het proces van de watertoets voorziet erin dat rekening wordt gehouden met de eisen zoals die vanuit het waterbeheer worden gesteld. Dit is niet alleen van belang voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het is ook belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat er problemen met water ontstaan nadat men heeft gebouwd. Tenslotte moet men in de waterparagraaf van zowel structuurvisies, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen verantwoorden hoe het plan rekening houdt met: waterkwantiteit, waterkwaliteit, oppervlaktewater, grondwater, afvalwater en de landschappelijke aspecten van water.

#### Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterplan 2022-2027) opgesteld. In het Waterplan 2022-2027 zijn de ambities en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig, gebiedsgericht

waterbeheer mogelijk. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

#### **4.12.2 Analyse**

Voor het voorliggende bestemmingsplan is een digitale watertoets gedaan via [www.watertoets.nl](http://www.watertoets.nl). Omdat het uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing heeft het waterschap geen belang. Het resultaat van de watertoets is als volgt:

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

Ten overvloede zijn hierna toch kort de relevante punten van een watertoets uitgelicht.

#### **Verharding**

Het voorliggende plangebied is met uitzondering van de zuidelijke strook volledig verhard. In de bestaande situatie mag op grond van het bestemmingsplan Tuitjenhorn het volledige perceel worden verhard. Met vaststelling van voorliggend bestemmingsplan verandert aan deze situatie niets. Bovendien is het niet de bedoeling om de zuidelijke strook te verharden, omdat dit tuinen zullen worden behorende bij de woningen.

Als deze strook uiteindelijk toch wordt verhard is de verhardingstoename (circa 100 m<sup>2</sup>) ruim minder dan de grens van 800 m<sup>2</sup> uit de keur waarvoor een watervergunning nodig is.

#### **Oppervlaktewater**

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### **Waterkering**

Het plangebied is niet gelegen in een (beschermingszone van een )waterkering.

#### **Riolering**

De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op de bestaande gescheiden riolering.

#### **4.12.3 Conclusie**

Het wateraspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.13 Milieu-effectrapportage

### 4.13.1 Beleidskader

Voor bepaalde grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur dient op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 een milieu-effectrapportage (mer) opgesteld te worden. Hierin moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het Besluit mer is aangegeven in welke gevallen er onderzoek gedaan moet worden. Afhankelijk van de grootte van het project zijn er drie mogelijkheden:

1. bij een project dat voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit mer en boven de daar genoemde drempelwaarden uitkomt, geldt een directe mer-plicht. In dat geval dient een mer opgesteld te worden. Dit geldt ook voor een project die onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel C blijft, maar boven de drempelwaarden die in onderdeel D gegeven worden ligt en waarvoor een (kaderstellend) bestemmingsplan opgesteld wordt.
2. indien er geen directe mer-plicht geldt, kan er wel een vormvrije mer-beoordelingsplicht gelden. Dit geldt voor projecten die in onderdeel D genoemd worden en niet boven onder de drempelwaarde uitkomen. Hierbij moet worden onderzocht of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er gelden geen vormvereisten, maar wel inhoudelijke vereisten: de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn moeten in acht worden genomen. Als de uitkomst is dat het uitgesloten is dat er belangrijke gevolgen voor het milieu zijn, dan dit moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden gemotiveerd. Zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet uitgesloten, dan geldt een mer -plicht.

### 4.13.2 Analyse

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit mer en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit mer. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Dit betekent dat er een vormvrije mer-beoordeling opgesteld dient te worden. De inhoudelijke vereisten voor deze beoordeling staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn mer. Hierin staat dat de voorgenomen activiteiten aan de volgende drie aspecten moeten worden getoetst:

1. kenmerken van het project;



2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

De vraag die in eerste instantie voor ligt is of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In voorliggend geval wordt een functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. De bedrijfsmatige functie verdwijnt (evenals de planologisch bredere mogelijkheden) waarvoor vijf woningen in de plaats komen. Gelet op voormelde omstandigheden afgezet tegen de stedelijke context c.q. het gebied waarin reeds diverse woningen mogelijk zijn, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject.

#### **4.13.3 Conclusie**

Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, is de impact van het plan op het milieu gering te noemen en zijn belangrijke gevolgen voor het milieu niet te verwachten. Een (vormvrije) mer-beoordeling of planMER is derhalve niet noodzakelijk.

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

### **5.1      Privaatrechtelijke uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden in het plangebied. Er zijn derhalve geen privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het plan aanwezig.

### **5.2      Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Omdat er in voorliggend geval woningen worden gerealiseerd geldt er dus een verplichting tot kostenverhaal. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Met deze partijen heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft derhalve niet te worden opgesteld.

Uit voorliggend bestemmingsplan komen geen aspecten naar voren die de economische uitvoerbaarheid belemmeren. De initiatiefnemers hebben voldoende middelen beschikbaar en de woningmarkt is dusdanig dat de woningen daadwerkelijk ontwikkeld zullen worden.

### **5.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **5.3.1    Algemeen**

In deze paragraaf wordt ingegaan op het draagvlak dat in de maatschappij en bij andere (overheids-) instanties leeft voor de ontwikkeling. Het moet aannemelijk zijn dat er voldoende draagvlak is, waarbij opgemerkt wordt dat het is niet mogelijk is iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

### **5.3.2 Communicatie**

De initiatiefnemer heeft de buurt betrokken bij de voorliggende planontwikkeling. De gebruikers van de omliggende percelen zijn middels een brief geïnformeerd en uitgenodigd bij een informatieavond die is gehouden op 24 mei 2023. Het verslag van deze bijeenkomst is gedeeld met de gemeente Schagen. De uitnodiging was aan 18 omliggende adressen gericht. Bij de bijeenkomst waren de gebruikers/bewoners van 10 adressen aanwezig. De genodigden die niet bij de informatieavond aanwezig waren hebben via de uitnodiging de mogelijkheid gekregen vragen te stellen.

De algehele tendens van de avond was redelijk positief. Er werden vragen gesteld/opmerkingen gemaakt die zich vooral richten op zorgen omtrent overlast door bijvoorbeeld houtstook, geluid, parkeren en het voorkomen van zicht op het perceel vanuit nieuwe raampartijen.

Het merendeel van de aanwezigen stelden het op prijs dat ze werden geïnformeerd en wilden graag van de voortgang op de hoogte worden gehouden.

### **5.3.3 Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro**

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie 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. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

Het concept van dit bestemmingsplan is toegestuurd aan verschillende overlegpartners, Er zijn geen vooroverlegreacties binnen gekomen.

### **5.3.4 Ter inzagelegging**

Artikel 3:8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Deze afdeling bevat bepalingen rond de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. De kennisgeving is in het gemeenteblad geplaatst. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving**

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, die van een gedetailleerd bestemmingsplan. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen.

### **6.1 Planvorm**

Het onderhavige plan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur en de beperkte mate van ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in het bestemmingsplan gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in het onderhavige plan voldoen aan deze eis.

Ten behoeve van de flexibiliteit is een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

### **6.2 Bestemmingsregeling**

De mogelijkheid tot wonen is vastgelegd in een woonbestemming waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij bestemmingsregels in de omgeving van het plangebied. Een aantal regelingen is hieronder toegelicht.

#### **Bestemmingsregels**

##### Artikel 3 Wonen

Deze bestemming is voor woonhuizen. Op de verbeelding staat aangegeven hoeveel woningen hier maximaal aanwezig mogen zijn.

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is toegestaan. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden. De totale beroeps- c.q. bedrijfsvloerenoppervlakte mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de bijbehorende woning en bijbehorende bouwwerken.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen hoofdgebouwen en

bijbehorende bouwwerken mogelijk zijn. Er is een maximale goothoogte aangegeven met een minimale en maximale dakhelling.

### **Algemene regels**

#### Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

#### Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is aangegeven wat ondergeschikte bouwdelen zijn en is geregeld dat ieder bouwwerk moet voldoen aan de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.

#### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling is opgenomen wat onder verboden gebruik van de gronden wordt verstaan en is geregeld dat bij ieder gebruik moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Tevens is aangegeven in welke omvang beroep- of bedrijf aan huis is toegestaan.

#### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft een regeling voor het geval dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

#### Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.







### Contactgegevens

**Bezoekadres:**

Laan 19  
1741 EA Schagen

**Postadres:**

Postbus 8  
1740 AA Schagen

Tel.: (0224) 210 400

Fax: (0224) 210 455

E-mail: [postbus8@schagen.nl](mailto:postbus8@schagen.nl)

Internet: [www.schagen.nl](http://www.schagen.nl)



GEMEENTE  
**Schagen**