

Het Nieuwe Glas, Tuitjenhorn

Bestemmingsplan



opsteller	R. Dekker, DNS Planvorming BV
projectnummer	19232
status	ontwerp
datum	7 januari 2020
IMRO-code	NL.IMRO.0441.THNHetNieuweGlas-ON01

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4	
1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis en identiteit	8
2.3	Visie planvorming.....	9
2.4	Stedenbouwkundig plan.....	9
2.5	Programma	11
2.6	Beeldkwaliteit	11
2.6.1	Bebouwing	11
3	Beleid	13
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Rijksbeleid.....	13
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	13
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	13
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	14
3.2.4	Nationaal waterbeleid	14
3.2.5	Conclusie Rijksbeleid.....	15
3.3	Provinciaal beleid	15
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	15
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	16
3.3.3	Conclusie provinciaal beleid	17
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020.....	17
3.4.2	Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)	17
3.4.3	Structuurvisie Harenkarspel.....	17
3.4.4	Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	18
3.4.5	Woonvisie Schagen	18
3.4.6	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	19
3.4.7	Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Archeologie	20
4.2	Cultuurhistorie	21
4.3	Bodemkwaliteit	21
4.4	Water.....	22
4.5	Natuur	23
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.7	Verkeer en parkeren	27
4.8	Geluid.....	27
4.9	Luchtkwaliteit.....	28
4.10	Externe veiligheid.....	28

4.11	Duurzaamheid.....	28
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	29
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	30
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Algemeen.....	31
5.2	Planopzet en systematiek.....	31
5.3	Verbeelding.....	31
5.4	Planregels	31
5.5	Handhaafbaarheid	33
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	34
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
7.2	Procedure.....	35
	REGELS	37
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	38
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	43
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	52
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	56

BIJLAGEN

- Beeldkwaliteitsplan
- Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Nader grondwateronderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Wateradvies
- Verkennend natuuronderzoek
- Onderzoek stikstofdepositie (AERIUS-berekening)
- Aanvullend natuuronderzoek
- Activiteitenplan voor ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming
- Onderzoek spuitzone
- Verkeerskundige analyse
- Akoestisch onderzoek

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de gronden aan de Delftweg 15-17 te Tuitjenhorn, waar de voormalige bedrijfsgebouwen van zaadveredelingsbedrijf Nickerson Zwaan gevestigd zijn, woningbouw te realiseren. Dit bedrijf, thans Hazera genaamd, is een aantal jaar terug verplaatst naar Warmenhuizen. De voormalige bedrijfsgebouwen aan de Delftweg, zijn niet meer in gebruik en zullen worden gesloopt ten behoeve van een woningbouwplan met maximaal 60 woningen. Op 14 mei 2019 is voor het plan de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Schagen en Zeeman Vastgoed getekend. Eind 2018 werd al de intentieovereenkomst ondertekend voor dit plan.

Het perceel kent momenteel grotendeels een bedrijfsbestemming. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 3'. De thans onbebouwde strook grond aan de oostzijde van het perceel kent een bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is wonen alleen binnen een bouwvlak toegestaan. De betreffende gronden kennen geen bouwvlak. Omdat het woningbouwplan wat betreft begrenzing niet passend is binnen de wijzigingsbevoegdheid is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de voorgenomen ontwikkeling van het woningbouwplan planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van Tuitjenhorn, ten zuiden van het Van Blanckendaell Park en ten noorden van de recent aangelegde Harenkarspelweg. Aan de oostzijde zijn het voormalige gemeentehuis (thans bedrijfsverzamelgebouw), bibliotheek en een kinderopvang gesitueerd en aan de westzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden.



Afbeelding 1.1: luchtfoto's met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn', vastgesteld op 25 februari 2014 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. Het overgrote deel van het projectgebied heeft de bestemming 'Bedrijf' en is bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2. De onbebouwde strook grond aan de westzijde heeft de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan evenals maatschappelijke voorzieningen (categorie 1 en 2), dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en detailhandel. Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.



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

Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en aan de zuidwestzijde de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

De voorgenomen woningbouw is in strijd met de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is wonen toegestaan maar mogen woningen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. Omdat ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is, is de voorgenomen woningbouw ook daar in strijd met het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld¹. Doel van het beeldkwaliteitsplan is een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van de omgeving. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan

2.2 Ontstaansgeschiedenis en identiteit

Tuitjenhorn is oorspronkelijk als dijkdorp ontstaan doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. Het oorspronkelijk karakter van het landschap had grillig verkavelde veenpolders. De oorspronkelijke lintbebouwing verdichtte langzaam, maar grotere veranderingen vonden pas plaats tussen 1950 en 1960. In de kaart van 1958 is in de zuidwest hoek van het plangebied een oude terp zichtbaar. Een grootschalige ruilverkaveling zorgde voor een nieuwe inrichting van het gebied waarbij de grillige structuur plaats maakte voor rechte, gelijkmatige landbouw percelen. Langs de nieuwe ontsluitingswegen ontstonden er vanaf 1970 op grotere schaal dorpsuitbreidingen. In die tijd heeft het plangebied ook een bedrijfsmatige invulling gekregen.

Tuitjenhorn is ontstaan op de hoger gelegen stroomruggen. De hierdoor ontstane lintstructuren zijn nog duidelijk herkenbaar. Rondom de oude linten zijn woonwijken ontstaan. Het dorp bestaat uit lintbebouwing, naoorlogse uitbreidingen en vrij liggende bebouwing. Rondom Tuitjenhorn is een vrij open landelijk gebied. Aan de westzijde van het dorp kenmerkt dit gebied zich door vele doorzichten en een wegenpatroon in oost-westrichting. De wegbepanting van de in de ruilverkaveling aangelegde polderwegen is kenmerkend. Aan de Delftweg is een bomerrij aan beide zijden van de weg.

Aan de noordkant van het plangebied ligt het huidige Van Blanckendaell Park. Kenmerkend element binnen dat park is de historische molen bij een doorlopende watergang. Sinds 2017 heeft het dierenpark een savanne-uitbreiding gekregen dat aan de rand ligt van het plangebied.

Het plangebied aan de Delftweg 15-17 is ruim 3 hectare groot en staat vol met schuren en kassen en een bedrijfswoning. Er zijn twee inritten vanaf de Delftweg aanwezig. In afbeelding 2.1 is het huidige aanzicht vanaf de Delftweg weergegeven.

¹ Beeldkwaliteitsplan Het Nieuwe Glas, Delfweg 15, Tuitjenhorn, Studio Groenburg en B4o, 10 mei 2019



Aanzicht vanaf de Delftweg

Afbeelding 2.1: Aanzicht huidige situatie vanaf de Delftweg

2.3 Visie planvorming

Om tot een herkenbare samenhang in de wijk te komen, is er goed gekeken naar onderliggende structuren en kwaliteiten van het landschap. Er is een aantal uitgangspunten uit voortgekomen die de basis vormen voor het stedenbouwkundig plan. Deze uitgangspunten zijn:

- Benadrukken van de oost-west (zicht)richting in het landschap en stedenbouwkundige structuur;
- Het profiel van de Delftweg blijft herkenbaar en beeldbepalend. Dat wil zeggen dat de dubbele bomenrij en de sloot aan beide zijden behouden blijft;
- Cultuurhistorische verkaveling en de historische ligging van de terp als inspiratie voor de stedenbouwkundige verkavelingsopzet;
- Waterstructuur inzetten als versterking voor de stedenbouwkundige structuur;
- Met nieuwe bebouwing aansluiten op omliggende rooilijnen en korrelgrootte;
- Landschappelijke inpassing door toepassing van groen, water met extra aandacht voor de randen van het gebied en erfafscheidingen op de grens van openbaar terrein naar privé kavels;
- Het plan is gelegen op de rand van het dorp, waar het dorp overgaat in het agrarische landschap. Referentie naar het agrarische landschap met daarbij een prettig woonklimaat met groen, ruimte en buurtschappen.

2.4 Stedenbouwkundig plan

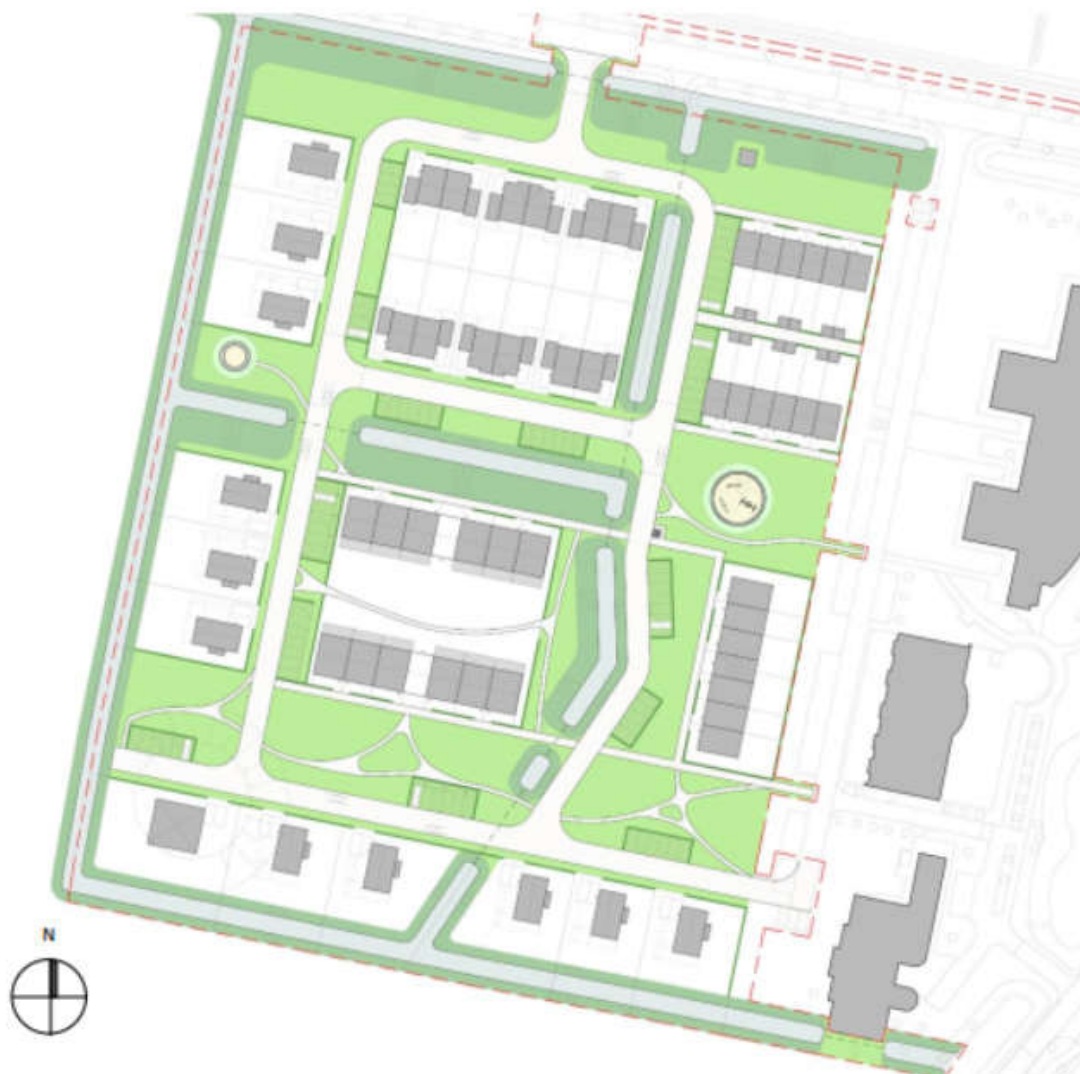
De verschillende uitgangspunten geven de wijk een heldere structuur mee. In afbeelding 2.2 is het stedenbouwkundig plan weergegeven. Het terrein wordt vanaf de Delftweg ontsloten via een wijkontsluitingsweg. De rijweg is gekoppeld aan de sloot die het historische patroon volgt. Hiermee ontstaat een duidelijke drager van het plan van noord naar zuid. De verbinding naar de oostelijke Delftweg is een nevenontsluiting voor calamiteiten en langzaam verkeer (wandelen/fietsen).

De oost-west parkstroken, geven veel ruimte en lucht aan het plan en zorgen voor een groene aanblik op de wijk. Alle woningen staan in een ruime setting en kijken uit op groen. Binnen de parkstroken is eveneens ruimte voor 1 of 2 kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen.

Rondom een centrale boomgaard komen seniorenwoningen. Deze behoeven geen privé-tuinen, waardoor de gebouwen midden in het groen komen te liggen en het groen en de gebouwen elkaar versterken. Vrijstaande woningen zijn langs de buitenrand gepositioneerd, zodat deze woningen weids uitzicht hebben en de verwachting is dat er vanuit de omgeving een groene aanblik op de wijk ontstaat als gevolg van ruime, groene achtertuinen.

De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt aan de zuid- en westzijde van het plangebied respectievelijk maximaal 4 en 10 meter. Een relatief lage goothoogte van 4 meter is op deze locaties gewenst in verband met een passende overgang van het woningbouwplan naar het landelijk gebied. Een hogere goothoogte van maximaal 6 meter wordt hier slechts toegestaan over een breedte van niet meer dan 1/3^e van de zijgevel, mits deze hogere goothoogte zich bevindt

op meer dan 1 meter vanuit de voor- of achtergevel. Centraal in het plangebied geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 meter en 10,5 meter en aan de oostzijde maximaal 7 meter en 10,5 meter. De oplopende goot- en nokhoogte van west naar oost in het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar gelet op de aanwezige bebouwing aan de oostzijde. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2.1: Stedenbouwkundig plan (Studio Groenburg – B4o)

Groen en water

De woonbuurt krijgt een groene en landelijke uitstraling. Er komt veel hoogwaardig aaneengesloten groen. Er komen drie openbare parkstroken in de oost-west richting, die een groene invulling krijgen met o.a. gazon en solitaire parkbomen. Centraal in de wijk bij de senioren woningen, is een hoogstam boomgaard voorzien. Om het groene karakter van de wijk te waarborgen is het wenselijk dat de erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bestaan uit een doorgaande groene haag of begroeid hekwerk. Daar waar de kavel grenst aan een sloot kan er ook voor geen erfafscheiding gekozen worden. De groene erfafscheidingen dragen bij aan een evenwichtig en rustig beeld.

De waterstructuur sluit aan op de omgeving en vormt een doorlopende structuurdrager in de nieuwe wijk. Het realiseren van natuurlijke oevers langs de nieuwe waterstructuur geeft een natuurlijke meerwaarde voor diverse flora en fauna. De groene ruimten zijn ook ingericht als wadi (verlaagd groen gebied) voor de opvang en infiltratie van overvloedige regenval. Door het vele openbaar groen, waterdoorlatende parkeervakken en wadi's, wordt de natuurlijke infiltratie en

waterberging in de openbare ruimte gewaarborgd. Tevens zorgen de extra sloten die gegraven worden, voor extra waterberging en versnelde afvoercapaciteit. De verharding van de rijbaan bestaat uit gebakken klinkers. De verharding van de wandelpaden bestaat uit halfverharding.

Parkeren

Er zijn voornamelijk parkeerplaatsen met haaksparkeren in het stedenbouwkundig plan opgenomen en enkele langsparkerplekken. De zijanten van de parkeerplaatsen worden met hagen afgeschermd. De parkeerplekken worden voorzien van een waterdoorlatend materiaal. Circa 10% van de parkeerplekken in het openbaar gebied wordt voorzien van een elektrische laadpaal. Er is rekening mee gehouden dat er in de toekomst nog meer plekken voorzien kunnen worden van een laadpaal.

2.5 Programma

De toekomstige bebouwing bestaat uit verschillende woningtypen, die tezamen een mooie gemixte wijk opleveren. Hiermee kunnen verschillende woonstijlen bediend worden. Er komen vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap-woningen en korte rijen met aaneengebouwde woningen. In het plan zijn ook beneden-bovenwoningen voorzien. Het voorgenomen programma bestaat in totaal uit 60 woningen, waarvan 12 sociale huur (rijwoningen) en 12 sociale koop (beneden-bovenwoningen). De sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd door Wooncompagnie.

Aan de buitenranden die grenzen aan het open landschap is gekozen om de vrijstaande woningen te positioneren. Dit zijn de grootste kavels met ruime achtertuinen, waardoor er een 'zachte' overgang naar het landschap ontstaat. Aan de oostkant is gekozen om de langere aaneengesloten bouwblokken te plaatsen, meer in aansluiting op de volumes die ten oosten van het plangebied liggen.

2.6 Beeldkwaliteit

2.6.1 Bebouwing

De planontwikkeling heeft de naam 'Het Nieuwe Glas' gekregen. In de wijk wordt qua architectuur aansluiting gezocht bij de referentie van glastuinbouw. Tuinderswoningen, schuren en kassen vormen hierbij een inspiratie voor tijdloze woningen. De woningen zijn binnen de architectuur in uitstraling 'familie van elkaar'. Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop, geen standaard woonwijk, maar bijzonder wonen in Tuitjenhorn.

De woningen hebben een vaste rooilijn, passend bij het rechtlijnige karakter van een kassencomplex. De woningen staan altijd 3 meter uit de voorste perceelsgrens. De ruimte tussen weg en woningen, draagt bij aan het groene karakter van de wijk. Hierdoor is er altijd ruimte voor groene voortuinen en een groene omzoming.

Het consequent toepassen van dezelfde hoofdmaterialen, draagt bij aan de samenhang van de wijk. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik. Variatie in (gedekte) kleuren is mogelijk, om de individualiteit (wat past bij het dorpse karakter) herkenbaar te maken. In het bij dit plan behorende 'Beeldkwaliteitplan Het Nieuwe Glas, Delftweg 15, Tuitjenhorn' d.d. 10 mei 2019 is per woningtype de beeldkwaliteit uitgewerkt in criteria. Het beeldkwaliteitplan wordt met deze criteria in aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld, waardoor het een toetskader vormt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Onderstaand algemene richtlijnen die voor alle typen gelden:

Ligging

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat en/of de parkstroken, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.

Massa

- De hoofdmassa is eenvoudig;
- Op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen worden als kleine accenten vormgegeven.

Detaillering, materiaal en kleur

- Eenvoudige hoofdvormen met kleine accenten;
- De hoofdmassa bestaat voornamelijk uit baksteen, hout, glas en/of dakpannen;
- Dakkapellen en aanbouwen krijgen een verbijzondering in de materialisering door de toepassing van zink;
- Per type woningen wordt het kleurgebruik omschreven, waarbij een levendige, warme gemêleerde rode baksteen als rode draad door het plan gaat.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrap' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie, regio en gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 60 woningen mogelijk gemaakt. De woningbouw vindt plaats op een locatie die nu grotendeels bebouwd is met kassen en schuren en de bestemming Bedrijf en voor een klein deel een bestemming Gemengd kent. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, deze in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin

sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Met het onderhavige plan worden de bouw-mogelijkheden beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Of in het geval van de voorgenomen woningbouw aan de Delftweg sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden bediscussieerd en kan vanuit de jurisprudentie niet eenduidig worden afgeleid. In het kader van een zorgvuldige besluitvorming is daarom een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd³. Uit deze toets volgt dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Tevens vindt de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaats.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte en is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.1 en 4.2 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

3.2.4 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als

² ABRS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075

³ Delftweg 15, Tuitjenhorn - Onderbouwing van behoefte en inpassing in stedelijk gebied ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking, DNS Planvorming, 6 mei 2019

deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 Conclusie Rijksbeleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De

provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 door Provinciale Staten vastgesteld.

Betekenis voor het project

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Regionale afstemming over de woningbouwprogrammering vindt in de regio Kop van Noord-Holland plaats tussen de gemeenten Schagen, Den Helder, Hollands Kroon en Texel. Deze gemeenten werken in regionaal verband samen aan het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK). In het 'Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland' van 28 oktober 2015 zijn afspraken tussen gemeenten vastgelegd, samen met provincie, over kwantitatief en kwalitatief programmeren. Conform het afwegingskader van het KwK wordt gestuurd op realisatie van de kwalitatief beste plannen, binnen de gestelde kwantitatieve afspraken. Het plan Delftweg 15-17 is in het regionaal overleg bestuurlijk afgestemd en akkoord bevonden binnen het KwK.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

Door Studio Groenburg / B4o is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling (zie hoofdstuk 2). Er is in het plan rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt met het plan aangesloten bij de cultuurhistorische verkaveling. De historische ligging van de terp wordt als inspiratie ingezet voor de stedenbouwkundige verkavelingsopzet. Er is veel aandacht voor de landschappelijke inpassing door toepassing van groen en water.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

In artikel 33 is aangegeven dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Tevens dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voldoen aan eisen van duurzaam bouwen.

Het is de ambitie om in de nieuwe wijk, mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. In paragraaf 4.11 is toegelicht op welke wijze het aspect duurzaamheid een plaats heeft in het plan.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 Provinciale woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek

- voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige woningbehoefte voor diverse doelgroepen en worden hoogwaardige en duurzame woningen gerealiseerd.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020

Het Regionale Actieprogramma Wonen 2017 – 2020 (hierna: het RAP 2.0) is het vervolg op het RAP dat is vastgesteld voor de periode 2011 – 2015. In het RAP 2.0 zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (zie paragraaf 3.4.2) en over het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In het RAP 2.0 zijn diverse onderwerpen integraal op elkaar afgestemd, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

Betekenis voor het project

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

3.4.2 Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland hebben in 2015 overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieus tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand stedelijk gebied zijn.

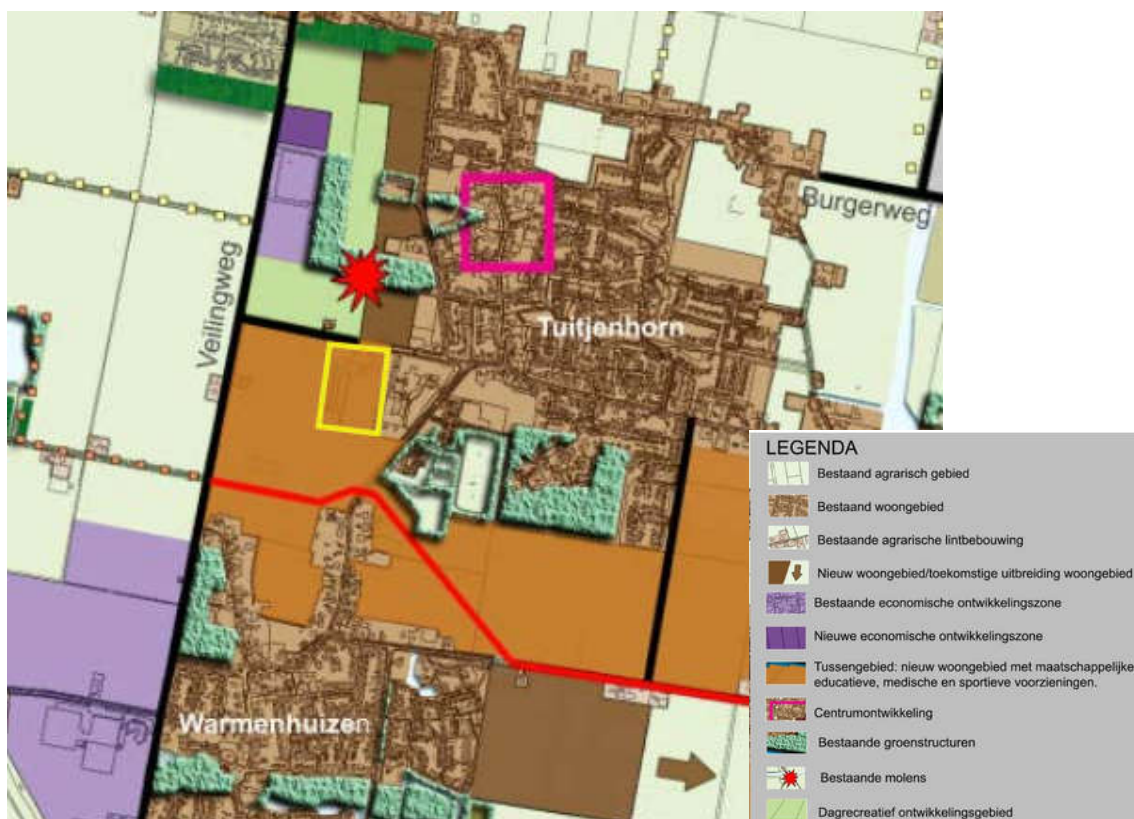
Betekenis voor het project

Het plan aan de Delftweg 15-17 is in het regionaal overleg bestuurlijk afgestemd en akkoord bevonden binnen het KWK.

3.4.3 Structuurvisie Harenkarspel

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 door de toenmalige gemeenteraad de Structuurvisie Harenkarspel vastgesteld. 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. Het plangebied is op de kaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als onderdeel van een nieuw woongebied.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Harenkarspel (2009), het plangebied is geel omlijnd.

Betekenis voor het project

De voorgenomen woningbouw is passend binnen de Structuurvisie Harenkarspel.

3.4.4 *Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen*

In de gemeentelijke Reisgids onder het thema Wonen geeft de gemeente aan dat zij gaat voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen. De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte en wordt bijgedragen aan de vitaliteit van Tuitjenhorn.

3.4.5 *Woonvisie Schagen*

De gemeente Schagen heeft op 28 oktober 2014 de Woonvisie 'Een nieuwe koers, een nieuwe gemeente' vastgesteld. Deze Woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. De gemeente ziet voor de periode tot 2020 nog mogelijkheden voor de bouw van 2.390 nieuwe woningen. Voor de periode 2015-2020 betreft dit 1.000 woningen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie. De woonvisie is vertaald in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Zie paragraaf 3.4.2.

3.4.6 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

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

Betekenis voor het project

Aangezien hier sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling zijn hiervoor specifieke beeldkwaliteits- en welstandscriteria opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt in aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld, waardoor het een toetskader vormt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

3.4.7 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid

Het initiatief is passend en geeft invulling aan het regionaal en gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de gemeente Schagen zijn de archeologische verwachtingswaarden vertaald in de bestemmingsplannen.

Betekenis voor het plan

Op basis van archeologisch onderzoek zijn de historische, archeologische en bodemkundige gegevens van het onderzoeksgebied en omgeving in kaart gebracht. In het verleden zijn in en rondom het onderzoeksgebied diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Echter, door de aanwezigheid van een groot kassencomplex konden de archeologische waarden nog niet overall worden vastgesteld. In januari 2019 heeft Hollandia archeologen een aanvullend archeologisch bureauonderzoek en verkennende boringen uitgevoerd⁴. Hierdoor is een nauwkeuriger overzicht verkregen van de situatie ter plekke, teneinde een gedegen advies te kunnen geven voor archeologische vervolgonderzoek. Eerdere vondsten in de nabijheid van het plangebied lijken verband te houden met de terpen J, G en de tussenliggende structuur H van Schermer. Bovendien onderschrijven zij de datering van de terp in de late middeleeuwen. Archiefonderzoek bij het Regionaal Archief Alkmaar heeft aangetoond dat perceel 78, het perceel dat binnen het plangebied ligt en in grote lijnen de contouren van terp J van Schermer volgt, eigendom was van de Rooms-katholieke kerk van Harenkarspel en bekend stond als de Hoogewerf. Ten noorden hiervan lag de Ajewerf, waar terp G van Schermer op ligt.

Uit de resultaten van het uitgevoerde booronderzoek kan het areaal worden afgebakend waarbinnen nog resten van de terp aanwezig zullen zijn. Het archeologisch vervolgonderzoek dient zich te richten op het waarderen van deze terprestanten. Hiermee kan ook gekeken worden of er eventueel oudere sporen aanwezig zijn die door het terplichaam zijn afgedekt.

Binnen het onderzoeksgebied dient een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Doel hiervan is het waarderen van de resten van terp J en structuur H in het westen van het onderzoeksgebied. Aan de basis van dit onderzoek dient een door de gemeente Schagen geaccordeerd programma van eisen (pve) te liggen. Het uitvoeren van dit onderzoek is in dit bestemmingsplan geborgd door middel van de opgenomen archeologische dubbelbestemming voor deze gronden. Het onderzoek zal deels voor de sloop en deels na de sloop worden uitgevoerd.

⁴ Aanvullend archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek aan de Delftweg 15 te Tuitjenhorn, gemeente Schagen, Hollandia Archeologen, 7 februari 2019

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het plan

De cultuurhistorische verkaveling en de historische ligging van de terp dienen als inspiratie voor de stedenbouwkundige verkavelingsopzet. De locatie heeft verder geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het plan

Binnen het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁵ uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen, het asbestonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5707 richtlijnen.

In de (meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen van de geanalyseerde parameters geconstateerd. In het grondwater uit twee peilbuizen is een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met nikkel geconstateerd. In het grondwater uit één peilbuis is een verontreiniging gelijk aan de interventiewaarde met arseen geconstateerd. Bij de herbemonstering zijn opnieuw tot boven de interventiewaarden verhoogde concentraties van nikkel of arseen gemeten. Voor het overige zijn in de grondwatermonsters maximaal lichte verhogingen van de geanalyseerde parameters gemeten. Uit het uitgevoerde nader grondwateronderzoek⁶ volgt dat de tot sterk verhoogde concentraties van nikkel een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, welke echter niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. Er zijn geen gebruiksbeperkingen en geen onacceptabele risico's voor de volkgezondheid of ecologie bij het beoogde gebruik als wonen met tuin. Bij graafwerkzaamheden op het terrein onder het grondwaterniveau kunnen er echter wel beperkingen bestaan. Graafwerkzaamheden ter plaatse van het terreindeel met sterke verontreinigingen tot diepten in het grondwater moet en voor aanvraag bij het bevoegd gezag worden gemeld door een Wbb- of BUS-melding. Voor de omgevingsvergunning voor bouwen dient een beschikking inzake ernst en spoed van de verontreiniging te worden aangevraagd. Er is geen reden voor het nemen van actieve sanerende maatregelen. Geadviseerd wordt om na sloop van de opstallen, een monitoringsprogramma met jaarlijkse metingen van de grondwaterkwaliteit ten aanzien van nikkel uit te voeren. De verwachting is dat de verontreinigingen binnen 5 jaar op natuurlijke wijze zijn opgeheven.

Er zijn geen asbesthoudende materialen op het maaiveld waargenomen. Ter plaatse van één locatie is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Het gewogen gehalte aan asbest bedraagt in alle deellocaties minder dan 50 mg. Op basis van de nu bekende gegevens mag de grond rondom de opstallen daarom als 'asbestvrij' worden beschouwd. Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten

⁵ Verkennend bodem- en asbestonderzoek Delftweg 17 te Tuitjenhorn, Landview, 27 februari 2019

⁶ Nader grondwateronderzoek Delftweg 17 te Tuitjenhorn, Landview, 11 december 2019

de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Omdat de ontvangende bodem de bodemfunctieklasse 'Wonen' heeft, is onderzoek naar PFAS van de ontvangende bodem niet noodzakelijk. Uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

Ter plaatse van de sterk verontreinigde peilbuizen gelden bij graafwerkzaamheden op diepte van het grondwater beperkingen conform de ARBO regelgeving en de Wabo. Nader onderzoek is noodzakelijk om de verontreiniging beter in kaart te brengen. Op basis van de huidige gegevens moet vrijwel het hele gebied onder de (tunnel)kassen als verdacht worden aangemerkt. In overleg met de gemeente zal worden nagegaan of nader bodemonderzoek noodzakelijk is.

Om het terrein geschikt te maken voor de nieuwbouw zullen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor dient de verontreinigingssituatie nader in beeld te worden gebracht en dient mogelijk een saneringsplan te worden opgesteld of een BUS-melding te worden verricht. Na sanering is de bodem geschikt voor de nieuwe functie. Op basis van nader onderzoek dient de financiële uitvoerbaarheid nader te worden aangetoond.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

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

Betekenis voor het plan

Voor het plan is een watertoets opgesteld⁷ en heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Watersysteem

Het plangebied valt binnen de polder Geestmerambacht, in het peilgebied 03752-12. Het peilgebied heeft een vast peil van NAP -2,15 m. De drooglegging voor het plangebied is hierdoor 1,45 m. De polder is onderdeel van het beheergebied van HHNK. Zij is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en de zuivering van afvalwater.

Watercompensatie.

Er geldt op grond van de regels van de keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. Door de grote hoeveelheid bestaande bebouwing in de huidige situatie en de grote afname hiervan in de toekomst wordt in de toekomst meer water in het plangebied geborgen in dan in de huidige situatie. Daarom zijn er geen compensatie eisen van HHNK.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

Waterkwaliteit

De neerslag op de wegen in het gebied wordt zo veel mogelijk middels bermassage gezuiverd. Daarnaast wordt voorkomen dat er doodlopende watergangen ontstaan. Door de stroming in de watergangen wordt voorkomen dat er stilstaande stukken water ontstaan die gedurende warme en droge periodes snel kunnen opwarmen. Deze situatie dient vanuit ecologisch perspectief

⁷ Watertoets Delftweg 17 Tuitjenhorn, Sweco, 3 april 2019

voorkomen te worden. De waterkwaliteit van het water in de watergangen gaat niet achteruit als gevolg van de ontwikkeling. Tevens wordt de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen voorkomen. Indien hout wordt toegepast als oeverbeschoeiing dient dat verduurzaamd hout te zijn. In de plannen wordt bladval in het oppervlaktewater zoveel mogelijk beperkt.

Grondwater

Door de toename van onverhard terrein en de kleiige bovenlaag zijn er mogelijk ontwateringsmiddelen nodig om voldoende ontwatering te realiseren. In het plan zijn watergangen opgenomen welke zorgen voor ontwatering van het gebied. Bij het bouwrijp maken is het van belang dat de ontwatering voor de wegen en woningen voldoet aan de daarvoor geldende richtlijnen op dat gebied.

Rioolpersleiding

In de zuid-oostelijke punt van het plangebied is een rioolpersleiding aanwezig. Deze leiding zal verlegd naar de overzijde van de nog te realiseren waterloop en vormt geen belemmering voor het woningbouwplan.

Riolering en hemelwater

Er is in het plangebied gekozen voor een 100% gescheiden stelsel. Regenwater dat afstroomt van daken en tuinverhardingen wordt in principe rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Uitgangspunt hierbij is dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden in het gebied zelf, zodat zoveel mogelijk water infiltreert in de bodem voordat het het oppervlaktewater bereikt.

In de huidige situatie is een maatgevende afvalwaterproductie ingeschat van 2,16 m³/uur. Voor de berekening van de nieuwe afvalwaterproductie wordt rekening gehouden met 2,7 m³/uur in de toekomstige situatie. In de toekomstige situatie wordt een toename van de afvalwaterproductie verwacht. Uitgangspunt is dat het omliggende rioolstelsel voldoende capaciteit heeft om dit te verwerken.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen is een watervergunning benodigd. Voor de kruising van de waterloop ten behoeve van een inrit zal eveneens een watervergunning aangevraagd moeten worden.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het plan

Op basis van verkennend natuuronderzoek⁸ zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

Gebiedsbescherming

Er zijn twee Natura 2000-gebieden aanwezig in de nabijheid van het plangebied: 'Schoorlse Duinen' en 'Zwanenwater en Pettemerduinen'. De voorgenomen werkzaamheden kunnen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van een van de twee Natura 2000-gebieden aangezien zich in Schoorlse Duinen stikstofgevoelige habitattypen bevinden. Door middel van een AERIUS-berekening zijn de effecten van stikstofdepositie als gevolg van het plan inzichtelijk gemaakt⁹. Uit de berekening volgt dat er tijdens de gebruiksfase geen toename is van stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar. Voor de aanlegfase is er ook geen toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar. Voorwaarde hierbij is dat in de aanlegfase gewerkt wordt met mobiele werktuigen die voldoen aan de emissienorm stage IV. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

⁸ Verkennend natuuronderzoek Delftweg Tuitjenhorn, Sweco, 22 februari 2019

⁹ Delftweg Tuitjenhorn – AERIUS berekening, Sweco Nederland BV, 18 oktober 2019

Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Uit het verkennend natuuronderzoek volgt dat de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten in of in de directe nabijheid van het plangebied niet kan worden uitgesloten. Het gaat hier om vleermuizen, huismussen en uilen. Door middel van aanvullend natuuronderzoek¹⁰ is vastgesteld of daadwerkelijk sprake is van verblijfplaatsen van deze soorten. Uit het onderzoek volgt dat binnen het plangebied drie paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het gaat om twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. Een vaste rust- en verblijfplaats mag niet verstoord of vernietigd worden, ook niet buiten de periode dat deze in gebruik is. Sloop van de bebouwing zal leiden tot vernietiging van de vleermuisverblijfplaatsen. Dit leidt tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, waarvoor een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Aangezien bij de woningbouw sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en er geen andere bevredigende oplossing mogelijk is waarbij de aangetroffen verblijfplaatsen behouden kunnen blijven, wordt een ontheffing verleenbaar geacht, indien de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis) wordt gewaarborgd. Dit kan door tijdig mitigerende en compenserende maatregelen te treffen, zoals het ophangen van (tijdelijke) vleermuiskasten en het aanbrengen van nieuwe voorzieningen voor vleermuizen in de nieuwbouw. Dit betreft bewezen effectieve maatregelen, die er voor zorgen dat de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten niet in het geding komt. Uit het aanvullend onderzoek volgt dat als gevolg van het plan geen sprake is van verlies van essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Tevens is geen sprake van een essentiële vliegroute in het plangebied.

Er bevinden zich in het plangebied geen vaste nest- en rustplaatsen van de huismus. Tevens is geen sprake van essentieel leefgebied voor huismussen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de voorgenomen ontwikkeling voor deze soort niet noodzakelijk. Er zijn drie rustplekken van de kerkuil in de aanwezige schuren aangetroffen. Sloop van de schuren leidt tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, waarvoor een ontheffing noodzakelijk is. Aangezien er sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en er geen andere bevredigende oplossing mogelijk is waarbij de aangetroffen verblijfplaatsen behouden kunnen blijven, wordt een ontheffing verleenbaar geacht, indien de gunstige staat van instandhouding van de kerkuil wordt gewaarborgd.

Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag is een Activiteitenplan¹¹ opgesteld waarin de te nemen mitigerende en compenserende maatregelen zijn bepaald. In de directe omgeving worden meerdere vleermuiskasten opgehangen die door de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis gebruikt kunnen worden. In de nieuwbouw zullen verspreid over het plangebied inbouwkasten worden aangebracht. Hierdoor zijn na de bouw opnieuw permanente verblijfplaatsen voor de vleermuis beschikbaar. Er zijn op de langere termijn geen negatieve effecten op de populatie van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te verwachten. Voor de kerkuil wordt in de directe omgeving een uilenkast opgehangen die door de kerkuil gebruikt kan worden.

Conclusie

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Op grond van het uitgevoerde natuuronderzoek naar soorten is geconstateerd dat er vleermuisverblijfplaatsen en rustplaatsen van een kerkuil in de te slopen schuren aanwezig zijn.

¹⁰ Aanvullend natuuronderzoek vleermuizen en vogels Delftweg te Tuitjenhorn, Sweco Nederland BV, 1 november 2019

¹¹ Activiteitenplan voor ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming, Sweco Nederland BV, 20 december 2019

Op grond van de in het Activiteitenplan beschreven maatregelen wordt een ontheffing verleendbaar geacht. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

Door middel van een onderzoek naar milieuzonering is enerzijds inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de woningen een goed woon-en leefmilieu wordt gegarandeerd en anderzijds of voldoende rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de nabijgelegen bedrijven.

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. In zowel het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn' als het bestemmingsplan voor Oostwal 2, is aangegeven dat gelet op de verschillende functies in de omgeving, dit gebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Gelet op de gemengde bestemming aan de oostzijde van het plangebied (bedrijfsverzamelgebouw, maatschappelijke functies), het dierenpark aan de noordzijde, de agrarische gronden aan de westzijde en de ligging tussen de Delftweg en Harenkarspelweg, gaat dit ook op voor het plangebied. Hieronder wordt ingegaan op de functies in de omgeving van het plangebied en is aangegeven in hoeverre de voorgenomen woning zich hiertoe verhoudt.

Van Blanckendaell Park

Voor een dierenpark wordt door de VNG een richtafstand van 100 meter aangehouden voor geur en 50 meter voor geluid. Aan de richtafstand voor geluid wordt met de voorgenomen woningbouw voldaan. Aan de noordwestzijde worden echter meerdere woningen voorzien binnen de richtafstand van 100 meter voor geur. In de huidige situatie zijn er geen dierenverblijven binnen de richtafstand van te realiseren woningen aanwezig. Dit geldt ook voor mestopslag. Op grond van het bestemmingsplan zouden deze echter wel binnen de richtafstand kunnen worden opgericht. In het bestemmingsplan dat is vastgesteld voor de uitbreiding van het dierenpark is aangegeven dat de mest van de dierenverblijven verplaatst wordt naar containers bij de dienstingang aan de Veilingweg. Deze containers worden meerdere malen per week afgevoerd naar een nabijgelegen biovergistingsinstallatie. Verder volgt uit geuronderzoek voor het dierenpark (Prevent Adviesgroep, 1 oktober 2018) dat in de huidige situatie geen sprake is van geurhinder bij de woning aan de Delftweg 20. Hieruit kan worden afgeleid dat dit ook niet het geval is in het plangebied, gelet op de grotere afstand tot het dierenpark. Bij het omzetten van Delftweg 20 naar een woonbestemming wordt deze woning maatgevend. Gelet hierop en het gegeven dat de woningen op ruime afstand van het dierenpark worden gerealiseerd is aannemelijk dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied en het dierenpark niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Bedrijfsverzamelgebouw Oostwal 2

Ten oosten van het plangebied is ter plaatse van Oostwal 2 een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig waar dienstverlenende en maatschappelijke bedrijvigheid is toegestaan. De gronden zijn bestemd als 'Gemengd' op basis waarvan maximaal categorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Hiervoor geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand met betrekking tot het bedrijfsverzamelgebouw.

Kinderdagverblijf (Oostwal 4)

Voor een kinderdagverblijf geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Overige functies die ter plaatse zijn toegestaan kennen eveneens een richtafstand van maximaal 10 meter. De afstand tussen het kinderdagverblijf en de grens van het plangebied bedraagt 35 meter. Er wordt aldus ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Bibliotheek (Oostwal 6)

Voor een bibliotheek geldt binnen gemengd gebied geen richtafstand. Overige functies die ter plaatse zijn toegestaan kennen een richtafstand van maximaal 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Bestemming Gemengd

Er zijn woningen geprojecteerd binnen de richtafstand van 10 meter die geldt vanaf de bestemming Gemengd. Er is grenzend aan het plangebied op deze gronden met de bestemming Gemengd een buitenruimte aanwezig die bestaat uit groenvoorzieningen met daarachter parkeerplaatsen. Met uitzondering van een deel van de parkeerplaatsen zijn deze gronden in eigendom van de gemeente. Aannemelijk is dat het huidige gebruik niet zorgt voor meer hinder dan verwacht kan worden van hetzelfde gebruik (parkeren van auto's) in het openbaar gebied van de nieuwe woonwijk. Op grond hiervan en het feit dat een buffer met groenvoorzieningen tussen de parkeerplaatsen en de woningen aanwezig is, is er geen aanleiding om nader onderzoek naar geluidhinder te verrichten. Gelet op het feit dat de parkeerplaatsen aan een openbare weg voor bestemmingsverkeer liggen waar de aanwezige bedrijven en functies op aansluiten, is het niet aannemelijk dat de gronden in de toekomst een ander gebruik krijgen dat meer hinder zou kunnen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat de gemengde bestemming dat grenst aan het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat. Binnen de bestemming 'Gemengd' is wonen reeds toegestaan. De aanwezige bedrijven en functies worden daarom niet beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van het woningbouwplan.

Agrarische gronden

In de directe omgeving van het plangebied liggen agrarische percelen, waarop chemische gewasbeschermingsmiddelen toegepast mogen worden. Om die reden is een spuitzone-onderzoek uitgevoerd¹². Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie, binnen de voor drift gevoelige bestemmingen, binnen het plangebied, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als uitgegaan wordt van de maximale planologische mogelijkheden (fictief) is eveneens een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

Conclusie

De realisatie van woningen binnen het plangebied leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van functies in de omgeving van het gebied. Wat betreft geurhinder van het dierenpark wordt niet voldaan aan de richtafstand van de VNG maar is aannemelijk dat dit geen belemmering vormt. Er wordt wat betreft geluid van het dierenpark en mogelijke hinder van de functies aan de oostzijde van het plangebied, voldaan aan de richtafstanden. Hierbij kan aanvullend worden opgemerkt dat de bestemming Gemengd aan de oostzijde van het plangebied naast bedrijven en dienstverlenende functies ter plaatse ook wonen toestaat. Omliggende functies worden niet beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van het woningbouwplan. Anderzijds staan de bedrijven in de omgeving een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg. Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende agrarische gronden staat een goed woon- en leefklimaat eveneens niet in de weg. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzoneering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹² Onderzoek spuitzone Tuitjenhorn, SPA WNP Ingenieurs, 1 maart 2019

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Er is onderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van het woningbouwplan¹³. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en benodigde aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW (publicatie 317) en de Parkeernota Schagen 2016. De parkeernota volgt, net als in veel andere gemeenten, de richtlijnen van het CROW. De CROW-kencijfers hebben een bandbreedte, in deze nota is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer binnen deze bandbreedte.

De verkeersgeneratie van de herontwikkeling bedraagt circa 380 ritten per gemiddelde weekdag. De uiteindelijke toename van het aantal ritten is kleiner omdat de huidige functie ook een onbekende, maar lagere, hoeveelheid verkeer genereert. Het plangebied sluit net buiten de bebouwde kom aan op de Delftweg, een erftoegangsweg met vrijliggend fietspad aan de noordzijde. De Delftweg heeft voldoende capaciteit om de circa 400 extra ritten op te vangen. De komgrens zal worden verplaatst naar de westzijde van de aansluiting met de Delftweg. De aansluiting met de Delftweg zal worden ingericht met een verkeersplateau. Het plangebied zelf zal worden ingericht als 30 km/h-gebied.

Op grond van de gemeentelijke parkeernota en de CROW-kencijfers zijn op grond van het programma dat is opgenomen in het stedenbouwkundig plan, minimaal 112 parkeerplaatsen nodig. In het stedenbouwkundig plan wordt hier aan voldaan. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.8 Geluid

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

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

Betekenis voor het project

In de directe omgeving van het plangebied liggen de wegen de Veilingweg, de Delftweg, de Oostwal en de Harenkarspelweg. Volgens de Wet geluidhinder zijn deze wegen zoneplichtige wegen. Door middel van akoestisch onderzoek is de geluidbelasting als gevolg van deze wegen binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt.¹⁴ De geluidsbelasting ten gevolge van de volgens de Wet geluidhinder gezoneerde wegen overschrijdt ten gevolge van verkeer op de Delftweg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op de eerstelijnsbebouwing. Het gaat in het stedenbouwkundig plan om 13 woningen. De geluidbelasting op de gevels bedraagt op deze woningen maximaal 53 dB. De realisatie van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn ter plaatse niet opportuun. Voorgesteld wordt om voor de betreffende 13 woningen een hogere waarde van 53 dB vast te stellen.

¹³ Verkeerskundige analyse herontwikkeling Delftweg 17, Tuitjenhorn, Sweco, 13 maart 2019

¹⁴ Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Delftweg 17 in Tuitjenhorn, Sweco, 3 april 2019

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

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

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico's te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoond. De risicokaart geeft aan dat in het plangebied en in de wijde omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen risicobron betreft een risicovolle inrichting op ruim 600 m afstand van het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

4.11 Duurzaamheid

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

De gemeente Schagen geeft uitvoering aan de Energieagenda 2017. Schagen ondersteunt, faciliteert en initieert projecten, zodat het energieverbruik vermindert en er meer duurzame energie wordt opgewekt. Eén van de speerpunten is meer energie neutrale nieuwbouw. Schagen wil de energietransitie ondersteunen en versnellen om uiteindelijk in 2040 energie-neutraal te zijn.

Daarom is besloten om alle nieuwbouw aardgasvrij te realiseren. De gemeente begeleid particuliere bouwers in een vroeg stadium van de planontwikkeling, waardoor hogere ambities worden gehaald.

Wie tegenwoordig een woning bouwt doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Bij realisatie van het project in 2020 zal worden voldaan aan de dan geldende BENG-eisen (bijna energieneutraal).

Betekenis voor het project

Het is de ambitie om in de nieuwe wijk, mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen.

Duurzame voorzieningen die getroffen worden op stedenbouwkundig niveau;

- Natuurlijke infiltratie en waterberging in de openbare ruimte. Hiermee wordt overbelasting van het riool voorkomen, wordt verdroging van de bodem tegengegaan en wordt hittestress beperkt.
- Dakvlakken zijn zoveel mogelijk georiënteerd voor de plaatsing van zonnepanelen, dwz. oriëntatie op het zuiden;
- Toepassen van ledverlichting;
- Veel groen ten behoeve van vogels en insecten;
- Minimale oppervlakken aan verharding (geen stoepen, en waterdoorlatende parkeervakken en wandelpaden);
- Elektrische laadpalen bij minimaal 10% van de openbare parkeerplaatsen.

Duurzame mogelijkheden op het niveau van de woningen;

- Goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie;
- Toepassing zonnepanelen;
- Hemelwater wordt afgekoppeld;
- Toepassing warmtepomp;
- Duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en herbruikbare materialen hebben de voorkeur;
- In de gevels nestkasten verwerken, sommige daken voorzien van mussenpannen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. In onderstaande tabel is hier invulling aan gegeven.

Projectnaam	Delftweg 15-17, Tuitjenhorn
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van maximaal 60 nieuwbouwwoningen als totaal.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Voormalig zaadveredelingsbedrijf, thans niet in gebruik
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

5.2 Planopzet en systematiek

In het voorliggende bestemmingsplan is de hoofdstructuur van de openbare ruimte vastgelegd. Voor de verkeersstructuur is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. De te realiseren waterlopen aan de buitenzijde van het plangebied zijn als Water bestemd. De openbare groenstructuur, parkeerplaatsen en de waterlopen centraal in het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Voor de uitgeefbare gronden is de bestemming Wonen opgenomen. Er is sprake van vrij gedetailleerde bestemmingen waarbij binnen de woonbestemming nog enige ruimte is voor wijzigingen in het stedenbouwkundig plan. Hierbij kan gedacht worden aan beperkte wijzigingen in de situering van woningen en wijziging van woningtypes. In de regels zijn o.a. de maximale goot- en bouwhoogtes en het maximum aantal woningen (60) vastgelegd.

Door de keuze voor deze planvorm wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor de omgeving maar is er wel nog enige flexibiliteit mogelijk in de verkaveling.

5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels is per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.4 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Water
- Wonen
- Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te

richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Groen
De hoofdgroenstructuur is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook parkeerplaatsen en waterlopen toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voet- en fietspaden en toegangswegen zijn binnen de bestemming toegestaan.
- Artikel 4: Verkeer
De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.
- Artikel 5: Water
De waterlopen zijn bestemd als 'Water'. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.
- Artikel 6: Wonen
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 60 woningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt ten hoogste 4 meter en de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Tuitjenhorn. Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel mag worden benut, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².
- Artikel 7: Waarde – Archeologie 1
De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 1 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren is nader archeologisch onderzoek nodig.
- Artikel 8: Waarde – Archeologie 3
De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 3 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 500 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 9: Antidubbelregel
Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4

Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene bouwregels

In dit artikel 7 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, algemene regels opgenomen. Tevens is in dit artikel als voorwaarde voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen gesteld dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 11: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 13: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 14: Slotregel

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

5.5 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de initiatiefnemer, Zeeman Vastgoed, zijn inwoners van Tuitjenhorn en andere belangstellenden in maart 2018 en oktober 2018 geïnformeerd tijdens een bijeenkomst van de dorpsraad Tuitjenhorn.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Van PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een reactie ontvangen.

PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Er wordt door PWN op gewezen dat het belangrijk is voldoende ruimte in de openbare grond beschikbaar te stellen voor het ondergrondse verkeer. Daarnaast wordt er door PWN op gewezen dat er mogelijk moet worden gekeken naar alternatieve bluswater voorzieningen. Tevens wordt er aandacht gevraagd voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwggebieden.

Reactie gemeente

De door PWN aangegeven aandachtspunten worden meegenomen in de verdere technische uitwerking van het plan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

1. HHNK geeft aan dat indien sprake is van een bedrijfsverplaatsing van het huidige bedrijf naar een onbebouwde locatie waarbij sprake zal zijn van een toename aan verhard oppervlak van 800m² of meer, hiervoor op de nieuwe locatie compenserende waterberging te worden gerealiseerd.
2. HHNK verzoekt om bij de inrichting van de waterhuishouding binnen het plan rekening te houden met het volgende:
 - De wegsloot langs de Delftweg wordt door de gemeente onderhouden. Zij zijn verantwoordelijk voor het in standhouden van het profiel van de waterloop en het baggeronderhoud. Het droge en natte onderhoud van de wegsloot langs de Delftweg is voor de aanliggend eigenaren. Voor de waterlopen die worden aangelegd rondom en binnen het plangebied geldt dat het gehele onderhoud moet worden uitgevoerd door de aanliggend eigenaren. Dit zal ook deels de gemeente zijn. Bekeken zal moeten worden of (een deel van) het nieuwe water door het hoogheemraadschap onderhouden zal worden of niet. Dit zal te zijner tijd worden bekeken en afgestemd.
 - De beleidsregels van het hoogheemraadschap schrijven voor dat bij nieuw stedelijk water het uitgangspunt is dat varend onderhoud wordt gepleegd, waarbij nieuw aan te leggen en bestaande, te handhaven waterlopen (inclusief grenswaterlopen) dienen te worden aangelegd met een minimale breedte op de waterlijn van zes meter en een minimale waterdiepte van één meter. Indien om gemotiveerde redenen dergelijke waterlopen geringere afmetingen krijgen, geldt als uitgangspunt dat deze waterlopen een waterlijnbreedte krijgen van ten minste drie meter.
 - De verwachting is dat in dit geval waterlopen worden aangelegd rondom en binnen het plangebied die smaller zijn dan 6 meter. Bij waterlopen smaller dan zes meter op de

waterlijn moet (rijdend) onderhoud vanaf de kant kunnen worden uitgevoerd. Bij waterlijnbreedtes tussen drie en vier meter geldt als uitgangspunt dat aan één zijde van de waterloop een onderhoudspad wordt vrijgehouden van ten minste vijf meter uit de insteek van de waterloop. Aan de zijde van het plangebied dient in ieder geval een onderhoudspad van minimaal vijf meter uit de insteek te worden vrijgehouden om het onderhoud aan de waterloop ook in de toekomst te kunnen uitvoeren. In de watertoets wordt aangegeven dat een deel van de watergangen te onderhouden is vanaf de weg. Onduidelijk is aan welke zijde van de waterloop de noodzakelijke onderhoudsstrook vrijgehouden zal worden. HHNK verzoekt om op een tekening aan te geven waar de noodzakelijke onderhoudspaden zullen worden gerealiseerd en vrijgehouden, ook in de toekomst.

3. Het plan voorziet in de nieuwbouw van 60 woningen waarvan wordt aangegeven dat er sprake zal zijn van een volledig gescheiden rioolstelsel. Het terughoudend omgaan met uitlogende materialen en het voorkomen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt zeer toegejuicht.
4. HHNK wijst op de aanwezigheid van een rioolpersleiding in het plangebied. Het is onwenselijk om bebouwing of verharding boven de persleiding te hebben en ook om deze in particulier terrein te hebben liggen. Ondanks dat dit in de huidige situatie ook het geval is en de persleiding onder de kas doorloopt, zal deze situatie bij de nieuwe inrichting opgeheven moeten worden. Het verzoek is om deze hoek van het plangebied anders in te richten, dusdanig dat de persleiding en met bijbehorende zonering voor nu en in de toekomst onbebouwd en toegankelijk wordt en blijft;
5. Het is positief om te lezen dat de ontwikkeling tevens rekening houdt met het vasthouden en infiltreren van hemelwater daar waar de mogelijkheden zijn. Dit door middel van toepassing van infiltrerende verharding en groene verlagingen in het maaiveld. Tevens worden natuurvriendelijke oevers aangelegd wat een positief effect heeft voor de biodiversiteit, zowel boven de waterlijn maar ook voor wat betreft de waterkwaliteit;
6. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan. Voor de ontwikkelaar is het van belang om rekening te houden met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid.

Reactie gemeente

1. Het bedrijf dat op deze locatie gevestigd was is een aantal jaar terug al verplaatst naar een andere locatie. Op deze locatie in Warmenhuizen is een voldoende waterberging gerealiseerd.
2. Er wordt rekening gehouden met de aangegeven aandachtspunten voor de inrichting van de waterhuishouding. Een tekening met onderhoudspaden wordt aan HHNK verstrekt.
3. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen;
4. Inmiddels heeft afstemming plaatsgevonden over de persleiding tussen de ontwikkelaar en HHNK. De persleiding zal worden verlegd naar de overzijde van de nog te realiseren waterloop;
5. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen;
6. De ontwikkelaar zal de watervergunning aanvragen en hiervoor vooraf in overleg treden met HHNK.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Glas, Tuitjenhorn' met identificatienummer NL.IMRO.0441.THNHetNieuweGlas-ON01 van de gemeente Schagen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en/of te toetsen;

1.7 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.8 archeologische waarden

waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in bijlage 1, dan wel een naar de aard of invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat:

- a. het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij:
 1. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 2. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 3. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 4. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

1.12 bestand

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 1. bestand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 1. bestand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.27 incidenteel evenement

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement;

1.28 kap

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.29 mantelzorg

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.30 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.31 peil

- a. indien op of in het land wordt gebouwd:
 - de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,5 m ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten;
- b. indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend:
 - vanaf het laagste punt van het omliggende afgewerkte terrein;
 - incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;
- c. indien op of in het water wordt gebouwd:
 - het ter plaatse door het waterschap ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vastgestelde waterpeil;

1.32 prostitutie

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.33 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.35 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aange-merkt;

1.36 wonen

het bewonen van een woning, door niet meer dan één huishouden

1.37 woning

een complex van ruimten in één gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

1.38 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. wegen en straten;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. incidentele evenementen;
- i. recreatief medegebruik;
- j. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. incidentele evenementen;
- i. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers;
- c. bermen en beplanting;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. paden;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen als bedoeld in artikel 1.36, in woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 2. mantelzorg;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in of richting de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd waarbij de afstand van de voorgevel tot de gevellijn maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. de afstand van niet aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3 m bedragen;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 60;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- f. In afwijking van lid e. geldt dat voor de gronden waar een maximale goothoogte van 4 meter geldt, de goothoogte over een breedte van niet meer dan 1/3^e van de zijgevel maximaal 6 meter mag bedragen, mits deze hogere goothoogte zich bevindt op meer dan 1 meter vanuit de voor- of achtergevel;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen dan:
 1. 60 m², bij bouwpercelen tot en met een oppervlakte van 500 m²;
 2. 100 m², bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m²;

met dien verstande dat:

- ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar aan wordt gebouwd, indien deze meer is;
 - d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 5,00 m bedragen,

- indien de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden uitgevoerd met kap zal de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

6.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het woonhuis ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel tenzij het detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de bedrijfsactiviteit of producten die binnen het beroep of de bedrijfsactiviteit vervaardigd worden.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.3 sub a. in die zin dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
 1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
 2. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
 4. binnen 3 maanden na beëindiging van de mantelzorg de voorzieningen worden verwijderd.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

7.3.3 Voorwaarden

De in lid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

7.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 7.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie 1" geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit het in lid 8.1.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;

- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte hebben dan 500 m² beslaan.

8.3.3 Voorwaarden

De in lid 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

8.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

8.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 8.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie 3" geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

10.2 Maximale bouwhoogte van gebouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- c. de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

10.3 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3 onder a. indien:
 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of,
 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien,

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag met omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van fiets- en wandelpaden.

De onder a tot en met d genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Glas, Tuitjenhorn'.