

Kalverdijk 16 en 18

Ontwerp

14 oktober 2021

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Planbeschrijving	5
1.4 Verantwoording ruimtelijke inpassing	6
1.5 Vigerend bestemmingsplan	6
1.6 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden	16
3.1 Water	16
3.2 Milieu	17
3.3 Ecologie	22
3.4 Cultuurhistorie en archeologie	23
3.5 Kabels en leidingen	24
3.6 Verkeer en parkeren	24
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	25
4.1 Planmethodiek	25
4.2 Toelichting op de planregels	25
4.3 Plansystematiek	26
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.1 Vooroverleg	27
5.2 Inspraak en maatschappelijk overleg	27
5.3 Ter inzage legging	27
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	28

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Langs de Kalverdijk in Tuitjenhom is een camping aanwezig waarop een tennisbaan ingericht is. Tevens is het voormalige gebouw van de hoofdentree van de camping aanwezig. Beide gronden zijn gelegen langs de Kalverdijk. Het voornemen bestaat om de tennisbaan af te stoten en het gebruik ervan om te zetten naar een woonbestemming waarop een woning mogelijk is. Ook de voormalige hoofdentree wordt omgezet naar een woonbestemming en er wordt een burgerwoning toegestaan. In de bestaande situatie is reeds een beheerderswoning in het gebouw aanwezig. De situering van het perceel aan de Kalverdijk biedt een uitgelezen mogelijkheid voor de toevoeging van een woning en de omzetting van een bestaand gebouw naar een burgerwoning. Het voorliggende bestemmingsplan is het planologisch-juridische instrument om dit te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen heeft aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan.

1.2 Plangebied

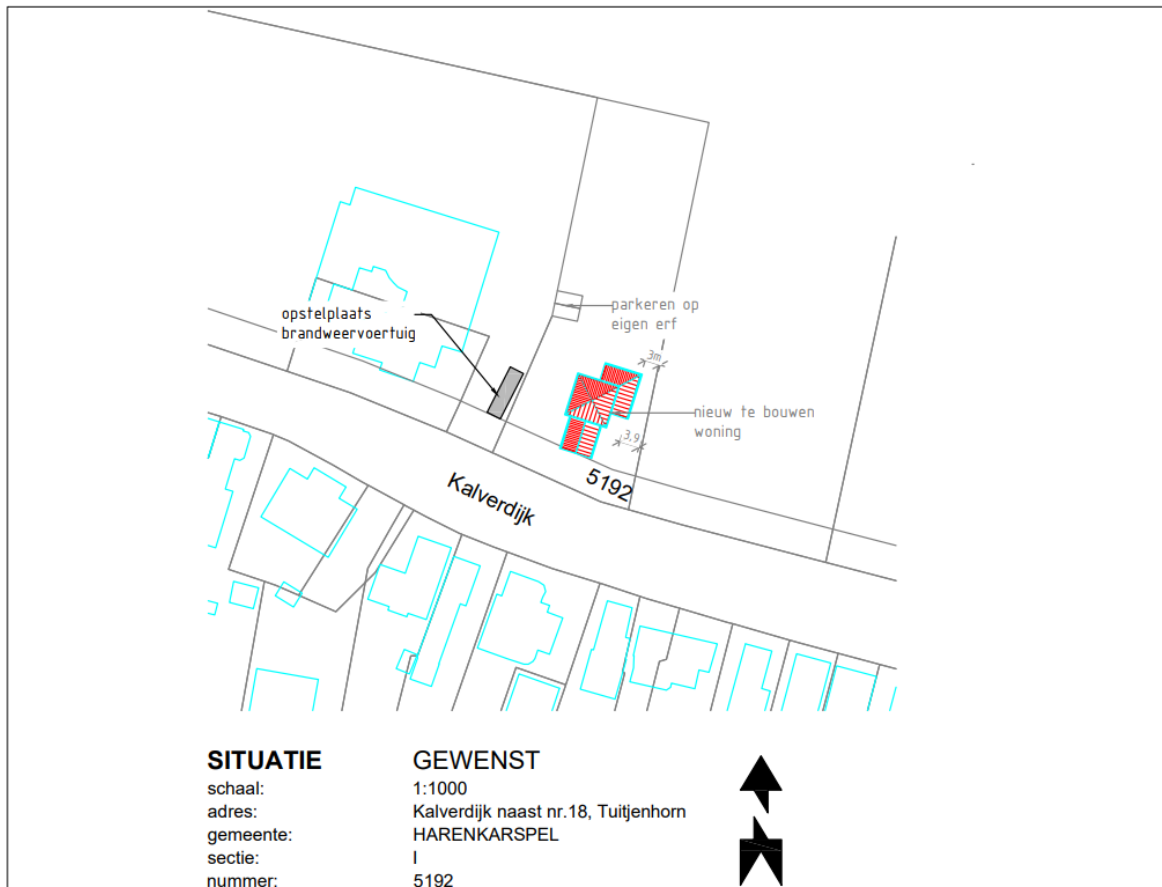
Het plangebied bevindt zich ten noorden van de Kalverdijk, tegenover nummer 57 t/m 73. Het plangebied betreft de kadastrale percelen sectie I, nummer 5192, 5193 en 5042. Het perceel heeft een omvang van circa 7.000 m² grondoppervlak. De begrenzing van het plangebied wordt in de navolgende afbeelding weergegeven met een blauwe contour.



Afbeelding: plangebied aangegeven met blauwe contour (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

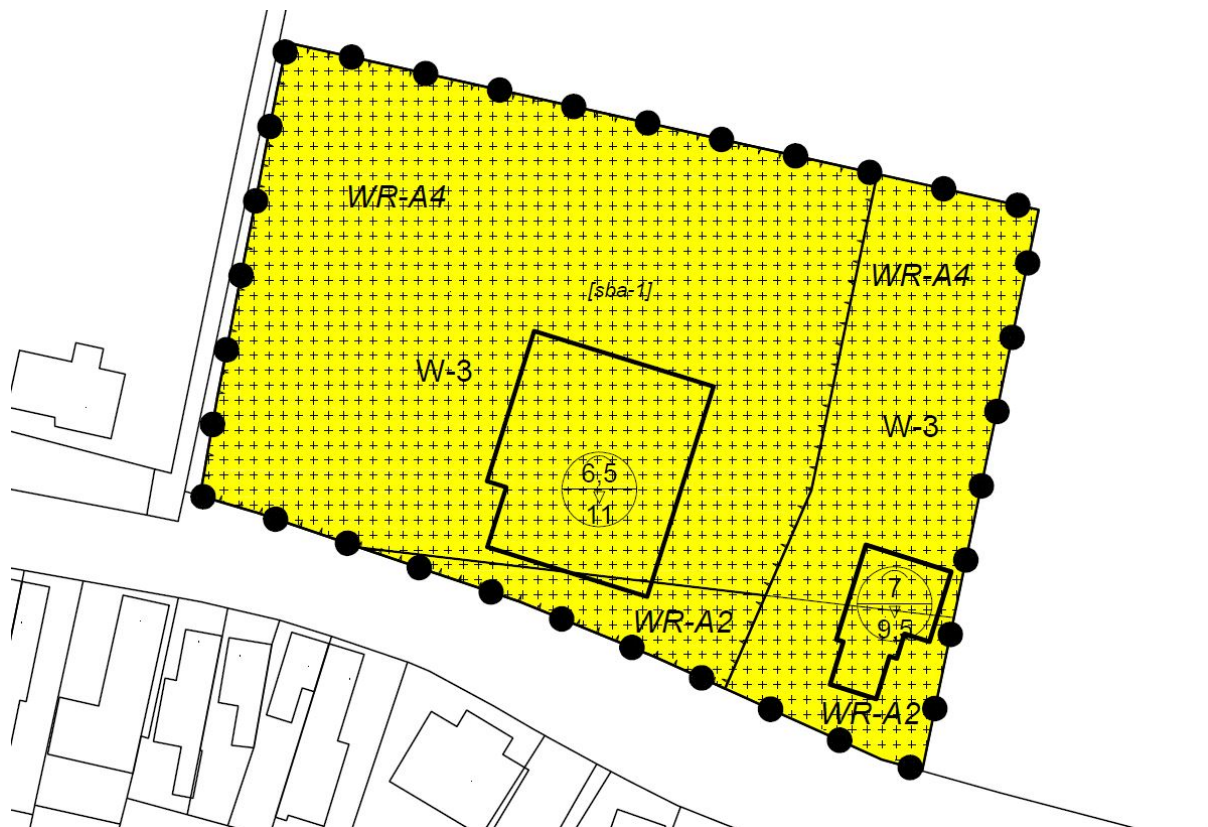
1.3 Planbeschrijving

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis gelegd voor de realisatie van twee burgerwoningen. De oostelijke woning (nummer 16) dient ter vervanging van een tennisbaan die onderdeel was van het aangrenzende recreatieterrein. De westelijke woning (nummer 18) dient ter vervanging van het entreegebouw van de camping. In de bestaande situatie zijn in het gebouw aanwezig: een bedrijfswooning/beheerderswooning, opslagruimte, garageboxen, receptie en horecavoorzieningen. Het gebouw wordt verbouwd tot woning. Een groot gedeelte van het gebouw wordt gesloopt. In de nieuwe situatie neemt de hoeveelheid bebouwing af ten opzichte van de bestaande situatie. De navolgende afbeelding toont de situering van de woningen.



Afbeelding: situering nieuwe woningen

Het voorliggende bestemmingsplan is afgestemd op dit ontwerp. Er zijn voor de woningen bouwvlakken opgenomen met marge, waarbinnen de woning kan worden gerealiseerd. Het gehele plangebied krijgt een woonbestemming. De groenbestemming verdwijnt omdat deze bedoeld is voor afschermende beplanting rond het recreatieterrein. Omdat er nu een woonbestemming gerealiseerd wordt is deze afschermende beplanting niet meer nodig. De navolgende afbeelding toont de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding: verbeelding voorliggend bestemmingsplan

1.4 Verantwoording ruimtelijke inpassing

De vervanging van de tennisbaan door een woning is passend in de omgeving. Ook de omzetting van het entregebouw naar wonen is inpasbaar. De hoeveelheid bebouwing neemt ten opzichte van de bestaande situatie af. De Kalverdijk is als gemengd gebied te beschouwen met overwegend woningen en ook bedrijfsfuncties en recreatie. Aan de Kalverdijk is aan de zuidzijde een gesloten- en aan de noordzijde een veel opener bebouwingsstructuur aanwezig waarbij de bebouwing meer zelfstandig op de kavels is gepositioneerd. De realisatie van de woningen sluit hierbij aan. Bovendien hebben woningen een kleinere ruimtelijke invloed dan de recreatiebestemming waarbinnen ook horeca mogelijk is. Er kan daarom gesteld worden dat er sprake is van een ruimtelijke verbetering.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

De van toepassing zijnde bestemmingsplannen worden hierna behandeld.

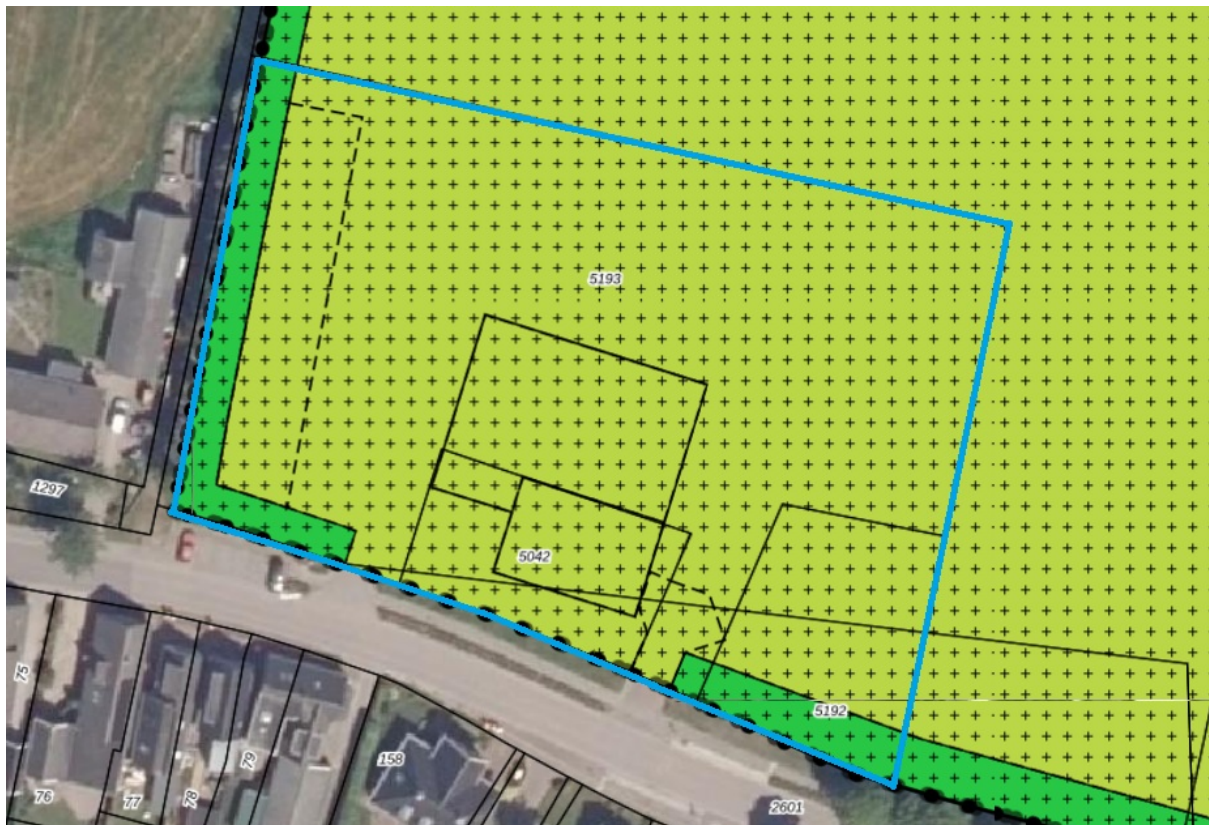
1.5.1 Bestemmingsplan Recreatieterreinen Harenkarspel

Het bestemmingsplan dat momenteel vigeert is het bestemmingsplan Recreatieterreinen Harenkarspel dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 november 2012. Het voorliggende plangebied is in dat bestemmingsplan aangewezen als enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' met de functieaanduiding 'kampeertrein'. Aan de westzijde is tevens de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - gebouwen' aanwezig en ten oosten van het entreegebouw is aan de weg de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegang' aanwezig. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' aan de noordzijde en aan de zuidzijde 'Waarde - Archeologie 2'.

Aan de zuidzijde en westzijde van het plangebied zijn gedeeltes aangewezen als 'Groen - Afschermdende beplanting'.

Binnen dit planologische regime zijn burgerwoningen niet toegestaan.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan waarin het voorliggende plangebied is aangegeven met een blauwe contour.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Recreatieterreinen Harenkarspel, plangebied blauw omkaderd

1.5.2 Bestemmingsplan Parkeren

Tevens vigeert het Bestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 7 november 2017. Dit bestemmingsplan vereist dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op basis van de Nota Parkeernormen Schagen 2016 wordt bepaald wanneer sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 2.4.5 wordt onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd op het perceel.

1.5.3 Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche

Op 30 juni 2020 is het Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche vastgesteld door de gemeenteraad. Via het parapluplan zijn alle begrippen in de bestemmingsplannen van de gemeente Schagen vervangen. Ook zijn er een aantal aanvullende onderwerpen in geregeld en zijn een aantal zaken uit de vigerende bestemmingsplannen in het parapluplan gewijzigd.

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

1.6 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kalverdijk 16 en 18' is vervat in:

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

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

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

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

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

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

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fietsen wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

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

De voorliggende functiewijziging betreft een inbreiding binnen BSG waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte die bestaat. Door de inbreiding is er sprake van een duurzaam ruimtegebruik zonder een significant ruimtelijke invloed.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en op 1 oktober 2012 uitgebreid. Het is een doorvertaling van het beleid uit de SVIR in regels. Het omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierversuiming van de Maastakken.

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is niet gelegen op een locatie waarmee een van de onderwerpen uit het Barro wordt geraakt. Het Barro heeft voor het voorliggende plan geen consequenties en het plan is verder in overeenstemming met het SVIR opgesteld.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen. Omdat er in voorliggend geval reeds sprake is van een bedrijfswoning/beheerderswoning, is per saldo sprake van een toename van één woning. De met dit bestemmingsplan beoogde toevoeging van een woning wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is daarom niet aan de orde. Iedere ruimtelijke ontwikkeling dient echter te voldoen aan een behoefte die dient te worden gemotiveerd (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). In voorliggend geval kan worden aangetoond dat er een behoefte is aan de toevoeging van een woning. In paragraaf 2.3.1 wordt hier verder op ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

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

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit

van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerk omgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.

- c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
- b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

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

Sturingsfilosofie

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

Vijf bewegingen

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

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

Het voorliggende initiatief zorgt voor de toevoeging van een woning waarmee de kern Tuitjenhorn wordt versterkt. De planlocatie is gelegen in het dorpsgebied waardoor het gevoelige landschap buiten de kern wordt ontzien. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsvisie NH2050 ruimte biedt voor de realisatie van een woning op deze locatie.

2.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA.

Tuitjenhorn is gelegen in het gebied West-Friesland West en specifiek in het 'Ruilverkavelde landschap (Waarland, Warmenhuizen en Tuitjenhorn)'. De Westfriese Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekleilandschap van West-Friesland. Hierin liggen diverse droogmakerijen. In het Westfriese landschap zijn lokale landschappelijke verschillen ontstaan door de ontstaansgeschiedenis, de strijd tegen het water, de ligging en vooral de groei van de steden, de mate van ruilverkaveling en de huidige dynamiek. Het westelijk deel van West-Friesland heeft landschappelijk gezien veel verwantschap met West-Friesland Midden en Oost, maar heeft wel deels een eigen ontstaansgeschiedenis en karakteristieken. Dit westelijk deel ligt in de nabijheid van de Noordzeekust en is in hoge mate verstedelijkt, met Alkmaar-Noord, Schagen, Heerhugowaard en Langedijk als grotere, snel gegroeide kernen. Twee spoorlijnen, de N9 en de toekomstige Westfrisiaweg verbinden dit gebied met de omgeving. Naarmate men dichterbij Alkmaar komt heeft dit een grotere invloed op het landschap.

De kwaliteiten van het gebied West-Friesland West worden door het plan niet aangetast. De planlocatie ligt in het 'bestaand stedelijk gebied' en is omgeven door een recreatieterrein. Tevens worden er geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast.

2.2.3 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De Omgevingsverordening vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en is vastgesteld op 22 oktober 2020. De inwerkingtreding heeft plaatsgevonden medio november 2020.

Noord-Holland is op basis van de Omgevingsverordening ingedeeld in werkingsgebieden. Aan de werkingsgebieden zijn de diverse artikelen gekoppeld.

De relevante werkingsgebieden uit de Omgevingsverordening betreffen 'Landelijk gebied' en 'Noord-Holland Noord'. Voor deze gebieden is in artikel 6.3 bepaald dat kleinschalige woningbouwontwikkelingen (tot 12 woningen) mogelijk zijn als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Deze afspraken kunnen op grond van artikel 6.10, lid 2 alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. Er is hier sprake van een dorpslint en op de behoefte wordt ingegaan in paragraaf 2.3.1.

2.2.4 Woonagenda 2020-2025

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

De provincie wil ruimte bieden voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De speerpunten richten zich op een woning voor iedereen:

- a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
- b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
- c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.

En tevens richt het zich op gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes zijn o.a.:

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

De regionale afstemming gebeurt thans via de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP), welke op basis van de Woonagenda 2020-2025 op den duur zullen worden vervangen door de Woonakkoorden.

De woningen die met voorliggend plan worden mogelijk gemaakt komen tegemoet aan de vraag naar dit type woning. Per saldo is sprake van een toename van één woning. Op het regionale beleid wordt in paragraaf 2.3 in gegaan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 - 2020

De regio Kop van Noord-Holland heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (hierna: KwK) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het RAP 2017-2020 is bedoeld om de diverse onderwerpen integraal op elkaar af te stemmen, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

In het RAP wordt o.a. ingezet op:

- Vraaggestuurd bouwen
- Binnenstedelijk bouwen en transformatie
- Betaalbaarheid en sociale woningbouw
- Wonen, zorg, welzijn voorzieningen
- Duurzaam bouwen
- Zelfbouw

Uit de provinciale Monitor Woningbouw 2019 blijkt dat voor de regio voldoende harde plancapaciteit aanwezig is om aan de woningbehoefte te voldoen. In het KwK is echter bepaald dat wordt gestuurd op de harde plannen. Het doel is een gezonde woningvoorraad en dus het opleveren van de gewenste hoeveelheid kwalitatieve woningen. Het is niet wenselijk dat een niet (direct) uitvoerbaar hard plan gedurende de looptijd van het KwK onrealistisch ruimte voor andere initiatieven blokkeert, vandaar dat deze kwalitatieve harde plannen worden gefaseerd, gedoseerd of gesaneerd. Dit sluit volledig aan bij het uitvoering geven aan het KwK, de regionale afstemming en actualisering. In het nieuwe KwK van 2020-2030 zal worden opgenomen dat de uitvoering per gemeente en per plan bekeken wordt.

Door de koppeling met het KwK is dit document van belang. In het KwK is aangegeven dat vrije kavels voor eigen bouw kansrijk zijn en dat binnenstedelijks bouwen de voorkeur heeft. Ook is hierin opgenomen dat er in de kop van Noord-Holland naast betaalbare woningen ook een tekort bestaat aan de duurdere koopwoningen. Ingezet moet worden op woningen in deze segmenten. De toename van één woning is opgenomen in het KwK.

Vanwege de behoefte die er tevens bestaat aan sociale woningbouw is er tussen de gemeente en de initiatiefnemer overeengekomen dat de initiatiefnemer een onderzoek start naar de de mogelijkheden van beperkte sociale woningbouw op het westelijk deel van het perceel, plaatselijk bekend tussen de huisnummers Kalverdijk 18 en 20. In dit onderzoek zal gekeken worden naar verschillende opties als bijvoorbeeld twee vrijstaande kleine woningen of een appartementengebouw van maximaal twee woonlagen met bijvoorbeeld 4 wooneenheden en een centrale functie (deze woningen moeten wel worden gerealiseerd in het bestaande lint aan de straatzijde; tweedelijnsbebouwing is niet gewenst).

Voorliggend plan past binnen de kaders van het vraaggestuurd bouwen, binnenstedelijk bouwen, duurzaam bouwen en zelfbouw. Per saldo is sprake van de toename van één woning. Desalniettemin passen beide woningen binnen de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte die bestaat en zorgen voor doorstroming.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Coalitieakkoord 2018 - 2022

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er een groot tekort is aan woningen. Dit komt door een groeiend aantal inwoners, terwijl het aantal bewoners per woning daalt. Daarnaast is er een groeiende verhuisbeweging vanuit de regio Amsterdam. Door deze ontwikkelingen zijn er extra woningen nodig.

Het is de bedoeling dat er meer koop- en huurwoningen worden gebouwd voor alle inkomensgroepen. Het is daarbij van belang dat er genoeg starterswoningen zijn in alle kernen. Dit project zorgt voor woningen en doorstroming in de gemeente. Dit is een van de doelstellingen van het coalitieakkoord.

2.4.2 Lokale Woonvisie

Op 28 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Schagen de woonvisie vastgesteld. De Woonvisie beschrijft de rol van Schagen in de regio en de provincie en hoe onderling wordt samengewerkt om te komen tot een blijvend gezonde woningmarkt in zowel stad, dorp als landelijk gebied. Samen met maatschappelijke partners en de inwoners wil Schagen de antwoorden vinden en een impuls geven aan de vitaliteit en kracht van de gemeenschappen in de kernen. Hierbij staat vraaggestuurd bouwen in de kernen centraal.

De visie is gericht op vier thema's die gezamenlijk bijdragen aan blijvend prettig en aantrekkelijk wonen in de gemeente. Die thema's zijn: de eigen kracht van inwoners; de kwaliteit van de kernen; de kwaliteit van de woningvoorraad behouden en versterken; het woningbouwprogramma verminderen (aansluitend op de marktvraag). In de woonvisie staan de criteria om kwalitatieve keuzes te maken op een rij. De visie laat ook zien dat de rol van de gemeente verandert. Waar Schagen tot op heden veelal optrad als regievoerder (een sturende rol), is nu een steeds meer faciliterende, ondersteunende rol voor de gemeente weggelegd. Echter, voor een gezonde woningmarkt zijn pijnlijke beslissingen nodig als het gaat om faseren, doseren, schrappen en afwaarderen van locaties. Een slimme marktmonitoring is nodig om (zeker) jaarlijks de ontwikkeling van de werkelijke marktvraag te volgen. Nu de huidige woningmarkt op slot zit, is het immers van belang om kansen te benutten en hier meer beweging in te krijgen.

Zoals in paragraaf 2.3.1 is aangegeven, is de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen. Hierdoor sluit het plan aan bij de lokale woonvisie.

2.4.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

In de reisgids voor Ruimtelijke ontwikkelingen wordt aangegeven hoe de gemeente Schagen omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen binnen het bestemmingsplan. Er is een apart hoofdstuk voor wonen. Hierbij is er niet alleen aandacht voor gemeentelijk beleid, maar ook beleid van het Rijk en van de provincie worden hierin behandeld.

Er wordt een aantal conclusies getrokken over de woningmarkt in de kop van Noord-Holland. Ook wordt er een stappenplan weergegeven die nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen moeten doorlopen. De eerste drie stappen zijn reeds doorlopen doordat initiatiefnemer een positief principebesluit van de gemeente heeft ontvangen. De gemeente heeft hiermee de locatie als kansrijk beschouwd en heeft beoordeeld dat het initiatief passend is in de lokale woonvisie en dat er een regionale behoefte bestaat. Zie ook 2.3.1 en 2.4.2. De laatste stap is het beoordelen van alles overige omgevingsaspecten. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt beoordeeld dat geen enkel omgevingsaspect een belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling.

2.4.4 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit geeft het welstandsbeleid van de gemeente Schagen weer. Er worden een aantal principes genoemd waaraan een bouwwerk moet voldoen. Er wordt aangegeven welk beleid geldt voor welk gebied. Het plangebied valt binnen het 'Recreatiegebied'. Voor het recreatiegebied geldt een soepel welstandsniveau. Omdat er hier sprake is van een woningontwikkeling binnen een recreatiegebied kan het zijn dat andere criteria van toepassing worden verklaard. Omdat de ontwikkeling van een woning langs een bebouwingslint niet dissonneert zullen er geen onoverkomenlijkheden ontstaan bij de beoordeling.

2.4.5 Nota parkeernormen Schagen 2016

Het doel van de parkeernormen is de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de openbare ruimte te bevorderen. Door voldoende parkeerplaatsen te creëren wordt overlast van foutgeparkeerde auto's voorkomen. De parkeernota geeft de kaders aan waaraan de planvorming moet voldoen om aantasting van de leefbaarheid en bereikbaarheid te voorkomen. Het beleid is gekoppeld aan het Bestemmingsplan Parkeren, zie 1.5.2.

Het voorliggende plangebied is gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'rest bebouwde kom'. Een vrijstaande koopwoning heeft een parkeereis van 2,3 parkeerplaatsen in dit gebied. Op beide woonpercelen is ruimte genoeg om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren. Er is dus geen strijd met het parkeerbeleid en er is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. Per aspect wordt beoordeeld of de voorliggende ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt beoogd ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.1 Water

3.1.1 Algemeen

In onder andere de Europese 'Kaderrichtlijn water', het 'Nationaal Bestuursakkoord Water', het Deltaprogramma 2015: 'Nederland veilig en leefbaar in de 21e eeuw' en de adviezen van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' is het beleid met betrekking tot het water(-beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

3.1.2 Provinciale Watervisie 2021

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 is vastgelegd in de Watervisie 2021.

De Watervisie is een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Er worden doelen gesteld voor primaire en regionale waterkeringen. Bij dijkversterkingen die tot 2021 plaatsvinden wordt toegezien op een goede ruimtelijke inpassing. In voorliggend geval is geen sprake van een waterkering waarop of waarbij wordt gebouwd.

3.1.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

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

3.1.4 Watertoets

Voor de ontwikkeling is een watertoets gedaan via www.dewatertoets.nl. Het resultaat van de watertoets wordt hierna beschreven.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat het waterschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Het waterschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Deze adviezen worden in het kader van de omgevingsvergunning meegenomen.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Milieu

3.2.1 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het voorliggende plan zou kunnen worden geschaard onder D11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. In kolom 2 wordt onder andere genoemd dat het moet gaan om 2000 woningen of meer.

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

Gelet op de toename van één woning (en omzetting en verbouw van een entreegebouw inclusief bedrijfswoning tot burgerwoning) afgezet tegen de ruimtelijke context c.q. het gebied waarin reeds woningen en bedrijven mogelijk zijn, wordt beoordeeld dat geen sprake is van de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarom ook geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

3.2.2 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de oostelijke woning kan worden gesteld dat er reeds een woonfunctie (bedrijfswoning) aanwezig is. Een deel van het bestaande gebouw wordt gesloopt. Gezien de bestaande functie als entreegebouw met woning die reeds langere tijd aanwezig is geweest worden er geen bodemverontreinigingen verwacht.

Bodemonderzoek

Omdat ter plaatse van de oostelijke woning een tennisbaan aanwezig is geweest, is wel een bodemonderzoek uitgevoerd door HB Advies. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting.

In de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

Grond

- de boven- en ondergrond ter plaatse van de Kalverdijk 18 is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameter;
- indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de boven- en ondergrond ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Landbouw en natuur.

Grondwater

- het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Veiligheid

- indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de grond is de milieuhygiënische veiligheidsklasse Basishygiëne van toepassing.

Eindconclusie

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

Conclusie

De historische situatie ter plaatse van het westelijke perceel en het uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse van het oostelijke perceel geven aanleiding om te concluderen dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet wordt belemmerd door het aspect bodem.

3.2.3 Geluid

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

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

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

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

Op het westelijke perceel is in de bestaande bebouwing reeds een bedrijfswoning aanwezig. Deze woning komt niet dicht bij de gezoneerde Kalverdijk. Omdat een bedrijfswoning reeds een geluidsgevoelige bestemming is in de zin van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet nodig.

Onderzoek

De nieuwe oostelijke woning is volgens de Wet geluidhinder wel nieuwe geluidsgevoelige bestemming. De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van de weg Kalverdijk. Daarom moet voor het bouwplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Door Buro DB is een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Conclusies onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Kalverdijk de norm van 48 dB overschrijdt. De te verwachten maximale geluidsbelasting is 56 dB. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden.

Omdat het gaat om een kleinschalige ontwikkeling is conform het gemeentelijke geluidsbeleid nader onderzoek naar en een uitgebreide afweging van de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen niet nodig.

Voor de realisatie van de nieuwe woning aan de Kalverdijk 18 in Tuitjenhorn dient ontheffing van een hogere grenswaarde te worden aangevraagd tot (maximaal) 56 dB. Het verlenen van ontheffing is mogelijk omdat wordt voldaan aan de voorwaarde van de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde.

In verband met de normoverschrijding dient voor het plan nader onderzoek naar de benodigde geluidwering van de gevels van de woning te worden uitgevoerd. Aangetoond moet worden dat/hoe kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Met ontheffing van een hogere grenswaarde en aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels kan de nieuwe woning aan de Kalverdijk 18 in Tuitjenhorn volgens plan worden gerealiseerd.

3.2.4 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een woning en de omzetting van een entreegebouw voor de camping naar een burgerwoning. De hoeveelheid verkeersbewegingen die wordt gerealiseerd als gevolg van de woningen is dusdanig laag dat het initiatief kan worden bestempeld als NIBM. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet aan de orde en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

3.2.5 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

De nieuwe oostelijke woonbestemming wordt aan de oostzijde begrenst door een kampeerterrein. Deze ligt op enkele meters afstand van de woning. De kampeerplekken zijn niet bereikbaar per auto. Geparkeerd wordt op een parkeerterrein noordelijk van de woonbestemming. Dit parkeerterrein is gelegen op meer dan 30 meter van de woning, waardoor deze op voldoende afstand ligt. Hetzelfde geldt voor de afstand tussen de westelijke woning en het parkeerterrein. Deze afstand is iets kleiner maar meer dan 30 meter.

Wanneer de omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied dan mag de richtafstand met één stap worden verkleind. In voorliggend geval kan worden gesproken van een gemengd gebied, aangezien er naast woonfuncties ook andere functies voorkomen, zoals de recreatiebestemming, gemengde bestemmingen en bedrijfsbestemmingen. De richtafstand mag hierdoor worden gesteld op 30 meter voor het kampeerterrein. Hoewel de oostelijke woning daarbinnen ligt, kan toch gemotiveerd worden dat er geen belemmering is, omdat binnen deze afstand alleen recreatiewoningen aanwezig zijn. Dit is een aan een woning vergelijkbare functie, waar geen overlast van uitgaat (bij kampeerterreinen zijn het meer de speelplaatsen, zwembaden, horeca en open kampeervelden die voor geluidsoverlast zorgen). Van deze situatie mag worden uitgegaan, nu het zeer onwaarschijnlijk dat de huidige situatie ingrijpend kan veranderen, dit is gegeven de huidige inrichting, logistiek en functioneren van het kampeerterrein niet

mogelijk. Ook bestaat het kampeerterein er al jaren temidden vele bestaande reguliere woningen en er zijn geen klachten bekend. Onder deze omstandigheden is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege het kampeerterein.

Voorts zijn er binnen de richtafstand van 30 meter geen installaties van het kampeerterein aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de te realiseren woningen. Ook hebben de woningen geen beperkende werking op het kampeerterein. Bovendien hebben de woningen een kleinere ruimtelijke invloed dan het recreatieterrein waar binnen in de bestaande situatie tevens horeca mogelijk is. Het aspect milieuzonering werkt niet belemmerend op de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die weergeeft wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Naast de kans moet echter ook het mogelijk effect van een ongeval worden betrokken in de besluitvorming.

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico in bepaalde gevallen te verantwoorden bij het ruimtelijk besluit, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden.

In de directe omgeving zijn geen verkeers-, spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen, verwerkt of geproduceerd worden en transportleidingen van aardgas zijn gelegen op voldoende afstand van de ruimtelijke ontwikkeling. De N245 en Total De Banne zijn gelegen op meer dan 550 meter. Het aspect externe veiligheid is voor deze locatie niet relevant.

3.3 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Onderzoek

Door ecologisch onderzoeksbureau Ronde is een quick scan ecologie uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies laten zich als volgt samenvatten.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) ten gevolge van licht, geluid en trillingen.

Beschermde soorten

- Binnen het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Om uit te sluiten dat nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen de werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen (maart-augustus) plaats te vinden.
- Vanwege het mogelijk voorkomen van jaarrond beschermde nesten van de huismus, is vervolgonderzoek naar deze soort noodzakelijk.
- Voor wat betreft grondgebonden zoogdieren is er geen vervolgonderzoek noodzakelijk.
- In het plangebied kunnen verblijvende gebouwbewonende soorten als Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis voorkomen. Vervolgonderzoek naar verblijvende vleermuizen is noodzakelijk.

Dit nadere onderzoek heeft plaatsgevonden en is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Huisumus

Er zijn geen nesten van Huisumus vastgesteld in het plangebied. Er is tevens geen essentieel leefgebied van Huisumussen aanwezig in het plangebied. Vervolgstappen voor Huisumussen zijn derhalve niet aan de orde.

Algemene broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten

In verband met de aanwezigheid van twee nestlocaties van Kauw en een nestlocatie van Scholekster dienen werkzaamheden waarbij deze nesten, indien bezet, verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te vinden (grofweg 15 maart – 15 juli).

Vleermuizen

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld in het plangebied. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied en er zijn geen vaste vliegroutes aanwezig binnen het plangebied. Vervolgstappen voor vleermuizen zijn derhalve niet aan de orde.

Advies en vervolgstappen

Conform de quickscan (Ronde, 2021) dienen werkzaamheden waarbij nesten van vogels met nietjaarrond beschermde nesten verstoord of vernield kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te

vinden (grofweg 15 maart – 15 juli). Indien in het broedseizoen gewerkt gaat worden dienen nestlocaties van algemene broedvogels waarvan het nest niet jaarrond beschermd is, voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden dient ten alle de zorgplicht in acht te worden genomen.

Om aan de zorgplicht te voldoen kunnen de volgende richtlijnen worden gehanteerd:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt om te voorkomen dat vleermuizen of andere dieren worden verstoord. In het geval van gebruik van verlichting dient dit niet op vegetatie of de ruime omgeving te worden gericht maar enkel op het uit te voeren werk.

Aan dit advies en vervolgstappen wordt gevolg gegeven door initiatiefnemer. Voor het onderdeel soortenbescherming zijn er gelet op bovenstaande geen belemmeringen.

Stikstofdepositie

In algemene zin geldt dat de directe relatie tussen de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van individuele projecten of handelingen afneemt naar gelang de afstand van het Natura 2000-gebied tot de bron. Windsnelheid en windrichting, landgebruik, vegetatiesamenstelling en oppervlakteruwheid hebben invloed op de snelheid en hoeveelheid aan neerslag van stikstofverbindingen op de vegetatie of bodem. Een deel van de stikstofverbindingen (ammoniak en stikstofdioxide) die in de vegetatielaag (onderste laag van de atmosfeer) terugkomen, wordt geadsorbeerd aan de bodem of opgenomen via het vegetatieoppervlak. Het deel dat naar de hogere luchtlaag wordt getransporteerd, wordt vermengd met de lucht en draagt zo bij aan de achtergronddepositie van stikstof. De verdunning van de geëmitteerde stoffen neemt toe met de vergroting van de afstand tot de bron, zodat de stikstofdepositie die is toe te rekenen aan een individuele bron afneemt. Men kan dus veilig aannemen dat gelet op de afstand tussen het project en het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, de depositie ten gevolge van de ontwikkeling van 2 woningen buiten Natura 2000-gebied onder de grenswaarde blijft.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Cultuurhistorie

Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. De realisatie van een woning zal dan ook geen afbreuk doen aan cultuurhistorische waarden.

3.4.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij als uitgangspunt geldt: 'de verstoorder betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke) omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

In het vigerende bestemmingsplan is het voorliggende plangebied gedeeltelijk aangewezen met de

dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 aan de noordzijde en voor een gedeelte met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 aan de zuidzijde. Deze dubbelbestemmingen vereisen archeologisch bureauonderzoek wanneer er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden een grotere oppervlakte dan respectievelijk 2.500 m² en 100 m². De woningen wordt zo gesitueerd dat beide oppervlaktes niet worden overschreden. De dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in voorliggend postzegelbestemmingsplan om bij een uiteindelijke bouwaanvraag en in de toekomst de archeologische waarden te borgen.

3.5 Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan moeten planologisch relevante leidingen worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnetvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd. Dit inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing om de leiding te beschermen.

In en rond het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De voorliggende ontwikkeling heeft nieuwe bebouwing tot gevolg waar ook een wijziging aan verkeersbewegingen door ontstaat. De hoeveelheid verkeersbewegingen ten behoeve van een vrijstaande koopwoning bedraagt maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Voor twee woningen betekent dit dus afgerond 18 verkeersbewegingen. Deze hoeveelheid aan verkeersbewegingen verdeeld over een etmaal is niet significant en kan worden verwerkt op de Kalverdijk. De ontsluiting richting het dorp Tuitjenhorn en de N245 is goed. Bovendien verdwijnt met voorliggend bestemmingsplan een horecafunctie die een significant hogere verkeersaantrekkende werking heeft dan de voorliggende woningen. De verkeerssituatie op de Kalverdijk zal ten opzichte van de bestaande situatie dus verbeteren.

Op enkele tientallen meters afstand van het perceel is een bushalte (Warmenhuizen Oudewal Oost) aanwezig waar momenteel de buslijn 157 richting Alkmaar en Schagen stopt. De OV-verbinding is hiermee voor een dorps omgeving goed te noemen.

3.6.2 Parkeren

Voor de onderbouwning dat er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, wordt verwezen naar paragraaf 2.4.5.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de systematiek van het bestemmingsplan 'Tuitjenhorn'. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet.

Het plangebied bestaat uit een twee woonpercelen waarbinnen een bouwvlak is opgenomen. Binnen beide bouwvlakken mag een woning worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven. Voor de westelijke woning geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 meter en 11 meter. Voor de oostelijke woning is dat respectievelijk 7 meter en 9,5 meter. Voor het oostelijke woonperceel is een specifieke bouwaanduiding opgenomen waarmee wordt geregeld dat meer aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk zijn dan de standaardregeling die is overgenomen uit het bestemmingsplan Tuitjenhorn. Dit komt omdat het ontwerp van de woning een grotere oppervlakte aan aanbouwen omvat. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' uit het bestemmingsplan Recreatieterreinen Harenkarspel overgenomen.

4.2 Toelichting op de planregels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt wordt in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar dat wenselijk is, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

4.3 Plansystematiek

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegestuurd aan verschillende overleginstanties.

5.2 Inspraak en maatschappelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.6 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Door de eigenaar is de buurt middels twee brieven op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. In de brief is aangegeven dat wanneer er vragen zijn, de buurtbewoners welkom zijn voor ene gesprek of ze kunnen bellen. Uit de participatienotitie die de initiatiefnemer heeft overlegd blijkt dat de bewoners die een reactie hebben gegeven geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.

5.3 Ter inzage legging

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Na de zienswijzeperiode zullen in een bijlage bij deze paragraaf de verschillende zienswijzen worden weergegeven en worden voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzen zullen door de gemeenteraad worden meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

PM

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plandoelstelling minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De kosten die de gemeente maakt voor de procedure van het voorliggende bestemmingsplan, worden verhaald op de grondeigenaar via de legesverordening.

Conclusie

Gezien hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 van deze toelichting wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht.