

Bestemmingsplan
Koorndijk 10 Tuitjenhorn
Vastgesteld

Toelichting



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan Koorndijk 10 Tuitjenhorn

Toelichting

27 juni 2019

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPTHNKoorndijk 10-va01



Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bestemmingsplan	5
2.	Analyse van het plangebied	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Karakter van de omgeving	7
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan	8
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.4	Landschappelijke inpassing	10
4.	Beleid	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	11
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	11
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	12
4.2.3	<i>Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018</i>	13
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	13
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	14
4.3.3	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	14
4.3.4	<i>Welstandsbeleid</i>	14
5.	Omgevingsaspecten	15
5.1	Ecologie	15
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	15
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	15
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	15
5.2	Bodem	16
5.3	Geluid	17
5.4	Luchtkwaliteit	18

5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	18
5.5	Water.....	19
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	19
5.5.2	<i>Waterplan 2010-2015</i>	19
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	19
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	20
5.6	Externe veiligheid	20
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	21
5.8	Milieu effectrapportage (MER)	22
5.9	Duurzaamheid	22
5.10	Verkeer en Parkeren.....	23
5.11	Kabels en leidingen.....	23
5.12	Cultuurhistorie.....	23
5.13	Archeologie.....	24
6	Juridische aspecten	26
6.1	Doelstelling.....	26
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	26
6.3	Planopzet.....	26
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	27
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	28

Bijlagen:

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Watertoets
Bijlage 3:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 4:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan Koorndijk 10 in Tuitjenhorn is een voormalig bedrijf gevestigd met daarnaast een perceel grasland.



Dit bestemmingsplan is om de bestemming van het perceel Koorndijk 10 te wijzigen van bedrijf naar wonen. Hierdoor wordt het voor de eigenaren mogelijk om te wonen op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Daarnaast wil de initiatiefnemer twee woningen bouwen op het perceel grasland naast Koorndijk 10. Hiervoor dient de bestemming te worden gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het wijzigen van de agrarische- en bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van twee woningen zal op verantwoorde stedenbouwkundige wijze tot stand worden gebracht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben aangegeven positief te staan tegenover het voorgenomen plan.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel Koorndijk 10 en het naastgelegen perceel grasland is gelegen in het bestemmingsplan “Tuitjenhorn”. Dit bestemmingsplan is op 25 februari 2014 door de gemeente Schagen vastgesteld.

De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch – Cultuurgrond’ en ‘Bedrijf’. Op de gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Cultuurgrond’ mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging en de bouw van twee nieuwe woningen een passende ontwikkeling is. Het betreft een (postzegel) bestemmingsplan voor deze locatie.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

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

Rondom het plangebied, aan de noordzijde van de Koorndijk is de lintbebouwing nagenoeg gesloten, terwijl aan de zuidzijde van de weg nog open stukken in het landschap aanwezig zijn. De bebouwing bestaat uit een mix van bedrijven en particuliere woningen.



2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen binnen de Ringpolder. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland en bouwland.

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

Het bebouwingslint langs de Koorndijk is reeds vroeg gevormd en is steeds verder ontwikkeld. Een groot gedeelte van de Koorndijk maakt nu onderdeel uit van de dorpskern van Tuitjenhorn.

Door de sterke groei van het dorp Tuitjenhorn in de afgelopen decennia is de kenmerkende openheid van de Ringpolder rondom het plangebied gedeeltelijk verdwenen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Koorndijk is momenteel een woning met schuur aanwezig waarbij het naastgelegen perceel grasland in gebruik is voor het weiden van dieren. Het perceel wordt op de Koorndijk ontsloten door één hele brede uitrit. Langs het perceel grasland is een trottoir aangelegd waar wandelaars lang de Koorndijk gebruik van maken.

Op de grens van het perceel grasland en de naastgelegen schuur is in de weg een wegversmalling aangebracht.



3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om twee woningbouw kavels te realiseren op een perceel grasland naast Koorndijk 10 in Tuitjenhorn. Op het perceel worden twee vrijstaande woningen met tuin gerealiseerd. Hiervoor dient de bestemming te worden gewijzigd van agrarisch naar wonen.

Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van het perceel Koorndijk 10 gewijzigd naar wonen. De gemeente Schagen heeft laten weten medewerking te willen verlenen aan de realisatie van deze twee woningbouw kavels en het wijzigen van de bestemming.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Door de initiatiefnemer worden twee nieuwe woningbouwkevels gerealiseerd.

Op 29 oktober 2018 is door Studio Groenburg een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) aangeleverd waarin wordt beschreven hoe de nieuwe woningbouwkevels worden ingepast in het bebouwingsbeeld en landschap.

De nieuwe woningen gaan deel uitmaken van het bebouwingslint aan de Koorndijk-Kalverdijk. Het worden twee unieke woningen, passend bij het karakter van diverse andere woningen die in de afgelopen decennia zijn bijgebouwd in het lint.

De plek, aan de rand van het lintdorp Kalverdijk en in het lint van Tuitjenhorn, heeft een landelijke sfeer met af en toe een open plek en meer ruimte tussen de woningen onderling dan in het hart van de dorpen.

De rooilijn van de huidige woningen in het bebouwingslint is zeer divers. Van enkele meters, tot meer dan 15 meter. De meeste woningen staan op circa 7 meter van de Koorndijk.

De woning ten westen van het plangebied staat echter op bijna 20 meter van de weg af en de stolp ten oosten van het plangebied staat bijna op de stoep.

Uitgangspunt voor de nieuwe woningen is dat de rooilijn aansluit op de rooilijn van nummer 14. Hierdoor ontstaan royale identieke voortuinen waarmee het contrast tussen het historische karakter van de Kalverdijk en het meer planmatige karakter van dit gedeelte van de Koorndijk benadrukt wordt.

De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de andere burgerwoningen in het lint. De Koorndijk vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen.



Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Groenelementen in de vorm van heesters, singels en/of hagen dienen als erfafscheiding. Daarnaast zorgt een aankleding van enkele solitaire bomen in de voortuin voor een groen en landelijk beeld.

De nieuwe woonkavels worden vanaf de Koorndijk ontsloten met eigen gezamenlijke oprit. Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter. Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor twee auto's, op een plek die niet direct zichtbaar is vanaf de openbare weg.

3.4 Landschappelijke inpassing

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen de lintdorpen en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbepanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Bekijk [hier](#) het document

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Conclusie: *Voor het plan heeft de SVIR geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld (in werking getreden op 1 november 2010) en is op 28 september 2015 geactualiseerd.

Het plan aan de Koorndijk 10 bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied dat geschikt is voor grootschalige land- en tuinbouw.

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. Voor bollenteelt wijst de provincie Noord-Holland clustergebieden aan wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen;
- Voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- De reizende bollenkraam en andere grondgebonden teelten behouden de ruimte om op een gezonde en duurzame manier de vruchtwisseling in stand te houden en zijn daarmee een belangrijke drager voor de melkveehouderij;
- Wanneer binnen Bestaand Stedelijk Gebied geen mogelijkheden zijn om aan de regionale vraag te voldoen dan moet als eerste worden gekeken naar locaties die multimodaal bereikbaar zijn of dit op korte termijn kunnen worden. Dit is in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, waarin het aantonen van nut en noodzaak van verstedelijking wettelijk verplicht is gesteld.
Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Stedelijk Gebied beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie), en op de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem.

Conclusie: *Het realiseren van twee woningbouwkavels aansluitend aan Bestaand Stedelijk Gebied past binnen het provinciale beleid. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bouw van twee woningen ook voldoet aan de provinciale eisen voor ruimtelijke kwaliteit.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Deze verordening is vastgesteld op 12 december 2016 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 2 mei 2018. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Het plangebied ligt binnen wat in de verordening is gedefinieerd als een gebied voor grootschalige landbouw. Binnen de gebieden met grootschalige landbouw heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de realisatie van twee bouwkvavels en de bestemmingswijziging zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. In het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) is aangetoond dat door de ontwikkeling van de bouwkvavels een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal optreden.

Conclusie: *Het plan voor de ontwikkeling van twee bouwkvavels en de bestemmingswijziging voldoet aan de voorwaarden van de PRV.*

4.2.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt beschreven hoe die milieudoelen moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Bekijk [hier](#) het document

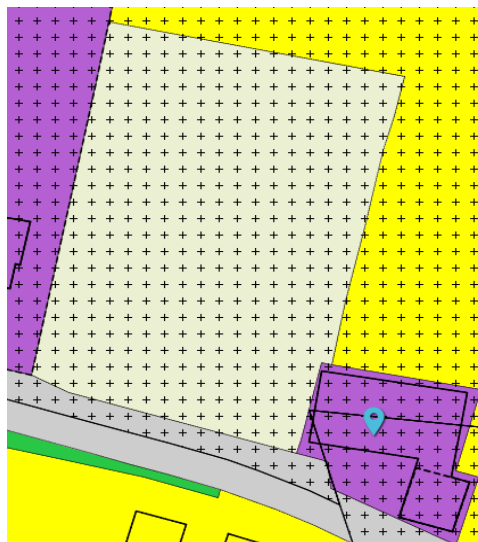
Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Het perceel Koorndijk 10 is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Tuitjenhorn” van toepassing is. Dit bestemmingsplan is op 25 februari 2014 door de gemeente Schagen vastgesteld.

Het realiseren van twee woningbouwkvavels en het wijzigen van de bestemming is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch - Cultuurgrond’, ‘Bedrijf’, ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ die de locatie in het bestemmingsplan ‘Tuitjenhorn’ heeft gekregen.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de realisatie van twee bouwkavels mogelijk te maken en de bestemming te wijzigen, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' en 'Agrarisch - Cultuurgrond' naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bouw van twee woningen en de bestemmingswijziging een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Daarbij wordt ook gekeken hoe met de kopers het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraag gestuurd ontwikkelen).

Het plan aan de Koorndijk voldoet aan het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraag gestuurd wordt ontwikkeld.

4.3.4 Welstandsbeleid

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee twee woningen worden toegevoegd.

Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen met daarin criteria opgesteld als aanvulling op de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelingsgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Plannen worden getoetst op basis van de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling. Voor het onderhavige plan is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1).

Resumerend

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

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de reisgidsen voor ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteit.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Ecologie

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

5.1.1 *Wet Natuurbescherming*

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

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

Door Bureau Aandacht Natuur is op 10 juli 2018 een rapportage uitgebracht omtrent het verkennend onderzoek natuur (zie bijlage 3).

5.1.1.1 *Gebiedsbescherming*

Doordat er een herinrichting van het perceel wordt gerealiseerd met woningbouw en de huidige terreintypen zullen verdwijnen, heeft een ecologische inspectie plaatsgevonden. Deze inspectie heeft zich hoofdzakelijk gericht op het onderdeel soortbescherming binnen de Wet Natuurbescherming. De betreffende locatie ligt binnen de bebouwde kom (Boswet), waardoor van beschermde houtopstanden geen sprake is. Vanwege de ligging in Tuitjenhorn en de particuliere eigendomssituatie, is er geen sprake van een aanwijzing als Natura 2000 gebied, Natuurnetwerk Nederland, een natuurverbinding of de ligging in een weidevogelleefgebied.

5.1.1.2 *Soortbescherming*

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Gezien de aanwezige begroeiing en terreintypen, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren.

In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek,

slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht binnen de planlocatie. Van potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen op de projectlocatie is geen sprake. Aanwezige lijnvormige structuren van en naar andere (groen)gebieden in de omgeving worden met de voorgenomen inrichting niet verstoord of onderbroken, waardoor een mogelijke verstoring van vliegroutes van vleermuizen niet aan de orde is. Uiteraard is het mogelijk dat het grasland perceel deel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Gezien de ligging ten opzichte van andere groenelementen in de omgeving en de relatief kleine ingreep, wordt niet verwacht dat belangrijke foerageergebied van vleermuizen verloren gaat. Met de voorgenomen bebouwing van het perceel wordt dan ook niet verwacht dat er negatieve effecten optreden met betrekking tot vleermuizen. Een ontheffing of nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt met betrekking tot ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Conclusie: *Gelet op de aard en de omvang van het plan is een nader onderzoek op grond van de Wet Natuurbescherming niet nodig.*

5.2 Bodem

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

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar particuliere woning vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en grondverzet vindt daarbij niet plaats. De functie wonen wordt niet gewijzigd, waardoor er geen verschil bestaat met betrekking tot de vereiste bodemkwaliteit. Het is niet nodig om de bodemkwaliteit te onderzoeken bij de omzetting van de bedrijfswoning naar een particuliere woning op het perceel Koorndijk 10.

Om de bouw van twee woningen mogelijk te maken op het perceel nabij Koorndijk 10 (in bodemonderzoek Koorndijk 12) is door Klijn Bodemonderzoek op 20 augustus 2018 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen;
- de geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.
- op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.
- op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.
- voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Dit is de reden dat Witteman Geluidbeheersing op 20 juli 2018 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen nabij Koorndijk 10 (zie bijlage 5).

- De kavel met een agrarische bestemming waarop de woningen zijn geprojecteerd wordt veranderd in een woonbestemming en hierdoor is er sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Het onderzoek is erop gericht om de toekomstige geluidbelasting (peiljaar 2028) vast te stellen (met aftrek 5 dB art. 110 Wgh) als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Koorndijk te toetsen aan de grenswaarden Wet geluidhinder.
- De hoogste (toekomstige) geluidbelasting (incl. aftrek art. 110g Wgh.) op de voorgevels van de nieuwe woningen te bouwen tussen de percelen Koorndijk 10 en 14, bedraagt Lden = 57 dB. De voorkeurswaarde 48 dB wordt overschreden, de maximale grenswaarde niet.
- De geluidbelasting op de zijgevels bedraagt Lden bedraagt 49 tot 52 dB, de achtergevels zijn geluidluw.
- Omdat maatregelen niet mogelijk zijn om de geluidbelasting tot of onder de voorkeurswaarde van Lden 48 dB te brengen (artikel 77 Wet geluidhinder) is sprake van een ontheffingsgrond voor vaststelling van een hogere waarde.
- Geadviseerd wordt om Burgemeester en wethouders in het kader van de ruimtelijke procedure een hogere waarde vanwege de wegverkeersbron Koorndijk te laten vast te stellen, door middel van een hogere waarde besluit, ingevolge artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder voor de woningen 1 en 2, zoals aangeduid in figuur 4 van bijlage 5.

Woning 1 en 2 tussen percelen Koorndijk 10 en 14	57 dB
---	--------------

- Om conform het bouwbesluit een binnenwaarde van Lden 33 dB niet te overschrijden is een geluidwering van tenminste GA,k 29 dB benodigd. Een aanvullend gevelweringsonderzoek kan daar zekerheid over geven.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met een geluidwering van GA,k 29 dB.*

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

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

5.4.1 *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

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

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

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

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

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

5.5.2 Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

5.5.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Koorndijk 10 in Tuitjenhorn (bijlage 2). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een beperkt waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er een sprake is van een toename van verharding binnen de planlocatie, maar de toename is minder dan 800 m². Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen waterlopen of waterkeringen aanwezig,

Waterkwaliteit

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

5.6 Externe veiligheid

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

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

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

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de

afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Koorndijk 10 het gaat om de volgende risicobronnen:

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

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe ontwikkelingen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan de westzijde van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd, Mats Blom. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf (b.o < 500 m²) een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid en geur. De richtafstand voor het milieuaspect stof en gevaar bedraagt 10 meter.

Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied rond de Koorndijk kan echter worden beschouwd als een gemengd gebied, want binnen de buurt bevindt zich een mix van bedrijven, particuliere woningen, maar ook een drukke weg. Binnen een gemengd gebied kan de richtafstand tot geluidsgevoelige objecten met één stap worden verlaagd. Dit betekent dat de richtafstand van de nieuwe woningen tot aan het hoveniersbedrijf voor het milieuaspect geur en geluid kan worden verlaagd naar 10 meter en voor de overige milieuaspecten naar 0 meter. De werkelijke afstand tussen het hoveniersbedrijf en de nieuwe woningen aan de Koorndijk bedraagt meer dan 30 meter. De overige bedrijven in de buurt van het plangebied zijn op een dusdanig grote afstand gelegen (> 60 meter) dat zij niet worden beperkt door de ontwikkeling van het plan.

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden van het hoveniersbedrijf en andere bedrijven niet wordt beperkt door de bouw van twee woningen. Voor de particuliere woningen rondom het plangebied treedt er een verbetering op van de huidige planologische situatie aangezien de bedrijfsbestemming op het perceel Koorndijk 10 gewijzigd wordt naar een woonbestemming.

Conclusie: *Door een wijziging van de bestemming en de bouw van twee woningen zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijven en particuliere woningen niet worden belemmerd.*

5.8 Milieu effectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

5.9 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Schagen heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsprogramma 2014-2018 uitgesproken voor een energiezuinige en duurzame bebouwde omgeving. Doelen zijn:

- 16% energiebesparing in 2020;
- 24% duurzame energie in 2020;
- Energieneutraal en klimaatbestendig in 2040-2050.

Uiteraard wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler. Er wordt gestreefd naar NOM-woningen waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van zonne-energie.

Door de initiatiefnemer zal gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket.

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning kan dit worden getoetst.

5.10 Verkeer en Parkeren

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

Ten behoeve van de realisatie van een tweetal bouwkvavels aan de Koorndijk zijn er aanpassingen noodzakelijk aan de aanwezige infrastructuur. Dit om de beide bouwkvavels te ontsluiten op de openbare weg via een uitrit.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- de bestaande bomen worden gehandhaafd bij de aanleg van de uitritten;
- de uitritten worden aangelegd met inritblokken in verband met het aanwezige voetpad;
- het is mogelijk om twee uitritten aan te leggen zonder dat de aanwezige wegversmalling in de Koorndijk hoeft te worden verplaatst.

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

5.11 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

5.12 Cultuurhistorie

De Ringpolder ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied

rondom de Ringpolder bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeeleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruggen.

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

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfriese Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan.

Rond 1850 was er sprake van een opvallend open landschap waarbij beplanting met name voorkwam rondom dorpen en boerderijen. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied was nat, met veel sloten en kleine poldertjes die omringd werden door ringsloten. Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is dit landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen. Tegenwoordig is het gebied rond de Ringpolder een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld. Wel is hierbij rekening gehouden met de historische belijning in het gebied. Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfriese Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de kleine dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap. Het perceel aan de Koorndijk is gelegen in een gebied met een karakteristieke verkaveling. Door de ontwikkeling van Tuitjenhorn is de kenmerkende verkaveling van de Ringpolder rondom de planlocatie nauwelijks meer herkenbaar. De planlocatie wordt aan alle kanten besloten door windsingels en bebouwing.

Conclusie: Op het perceel Koorndijk 10 wordt de bestaande situatie niet gewijzigd en op het perceel grasland ernaast worden twee woningen gebouwd. Op dit perceel grasland zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan en de PRV.

5.13 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Ringpolder en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor deze polder is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen een licht archeologisch beschermingsregime aanwezig (Archeologie 4).

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte van meer dan 50 centimeter moet door middel van een rapport worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. De totale oppervlakte van de twee bouwkavels is circa 4140 m² en daarvan wordt slechts een klein gedeelte bebouwd. De totale oppervlakte aan bouwwerken is niet groter dan 2500 m².

Conclusie: Op het perceel Koorndijk 10 en het naastgelegen grasland is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Het wijzigen van de

bestemming op het perceel Koorndijk 10 heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, omdat de bestaande situatie gehandhaafd blijft.
Op het perceel grasland worden twee woningen gebouwd, maar door de beperkte oppervlakte aan bebouwing worden de archeologische waarden niet aangetast.

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Koorndijk 10 in Tuitjenhorn.

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

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

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

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

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Koorndijk 10 Tuitjenhorn (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en het realiseren van twee vrijstaande woningen op een agrarisch perceel;
- het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen op het perceel Koorndijk 10

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

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

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

6.3 Planopzet

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

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

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

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

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

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Koorndijk 10 in Tuitjenhorn van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.