



bouw- & milieuadvies

Wijzigingsplan

Woningbouw Sportlaan te Tuitjenhorn

Gemeente Schagen

Fase: Vastgesteld

Datum: Oktober 2016

Imro code NL.IMRO.0441.WPTtjhrnSprtIn2527-VA01

	pagina
1	Inleiding 4
1.1	Aanleiding 4
1.2	Doel..... 4
1.3	Verantwoording..... 4
1.4	Leeswijzer..... 4
2	Projectlocatie..... 5
2.1	Huidige en gewenste situatie 5
2.2	Planologisch kader 7
2.3	Beeldkwaliteitsparagraaf..... 7
2.3.1	Ontwikkelgeschiedenis 8
2.3.2	Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur 9
2.3.3	Ontwerp uitgangspunten 10
2.3.4	Onderbouwing verkavelingsvoorstel Sportlaan 11
2.3.5	Toetsing aan welstandsnormen/Beeldkwaliteitcriteria 14
3	Beleidskader..... 16
3.1	Provinciaal beleid..... 16
3.1.1	Verantwoording..... 16
3.1.2	Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie..... 17
3.1.3	Provinciale woonvisie 17
3.1.4	Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland 17
3.2	Gemeentelijk beleid..... 18
4	Omgevingsaspecten 19
4.1	Rood..... 19
4.1.1	Ontstaansgeschiedenis..... 19
4.1.2	Landschappelijke structuren 19
4.1.3	Aardkundige waarden 20
4.1.4	Historische bebouwing 20
4.1.5	Archeologie..... 21
4.2	Groen en milieu 23
4.2.1	Gebiedsbescherming voor natuur..... 23
4.2.2	Soortbescherming 23
4.2.3	Milieuaspecten 25
4.2.4	Bodem 25
4.2.5	Luchtkwaliteit 27
4.2.6	Akoestisch onderzoek 28
4.2.7	Externe veiligheid..... 28
4.3	Blauw..... 29
4.3.1	Waterhuishouding..... 29
4.3.2	Afvalwater 29
5	Juridische aspecten 31
5.1	Inleiding 31
5.1.1	Juridische vormgeving 31
5.2	Bestemmingen 31
5.2.1	Algemeen..... 31
5.2.2	Juridische methodiek 32
5.2.3	De bestemmingen..... 32
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 33
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 33
	Colofon..... 34

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek
- 2 Ecologisch onderzoek
- 3 Archeologisch onderzoek
- 4 Stikstofdepositie berekening
- 5 Bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter hoogte van Sportlaan 27 te Tuitjenhorn zullen de bestaande schuren worden gesloopt om hiervoor in de plaats een vijftal woningen te realiseren. Gemeente Schagen heeft aangegeven dat het beoogde plan binnen de wijzigingsbevoegdheid valt van het geldende bestemmingsplan, en wil in principe haar medewerking aan het plan verlenen.

Zoals aangegeven in de brief van B&W van de gemeente Schagen gedateerd op 17 december 2015:

Volgens het bepaalde in artikel 28 van de planregels kan aan een bestemmingswijziging medewerking worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Hierbij dienen de volgende rondvoorwaarden in acht te worden genomen:

1. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden zijn de regels van artikel 18 van toepassing;
2. er mogen maximaal vijf woningen worden gerealiseerd;
3. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen erf;
4. de verkaveling en de situering van de gebouwen moet zodanig zijn, dat een goede ontsluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
5. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
6. de mogelijke toename van woningen moet in overeenstemming zijn met het op het moment van wijziging geldende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid;
7. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
8. er moet sprake zijn van een door het waterschap gegeven positief wateradvies.

1.2 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling. Doel van deze toelichting is om het juridisch kader te scheppen zodat dit de realisatie van vijf woningen mogelijk maakt.

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse documenten en relevante websites. Sommige beleidsdocumenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. De gebruikte bronnen zijn in deze toelichting weergegeven.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de projectlocatie in de huidige situatie en de toekomstige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 en 4 het planologische- en beleidskader aan bod. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke en milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op het overleg en de inspraak. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 de toelichting op juridische aspecten en de regels.

2 Projectlocatie

2.1 Huidige en gewenste situatie

Op Sportlaan 25A en 27 te Tuitjenhorn bevinden zich momenteel twee vrijliggende schuren. De meest oostelijk gelegen schuur bestaat uit een clustering van meerdere schuren. De meest westelijke schuur (25A) is een losliggende schuur. De eigenaren zijn voornemens alle schuren op deze locatie te slopen.

In ruil voor het slopen van de schuren en de verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld, kan de bouw van woningen gerealiseerd worden. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen en een zogenaamde 'schuurwoning'.

Hierna is de huidige situatie (luchtfoto + beeld vanaf de Sportlaan) en het plangebied (kaart-beeld) weergegeven.



figuur 1: luchtfoto met grens te bebouwen oppervlak (bron: globespotter)



figuur 2: Vooraanzicht te slopen schuren (25 A (links) en 27 (bron: Streetview globespotter)



figuur 3: Plangebied (bron: Google Earth)

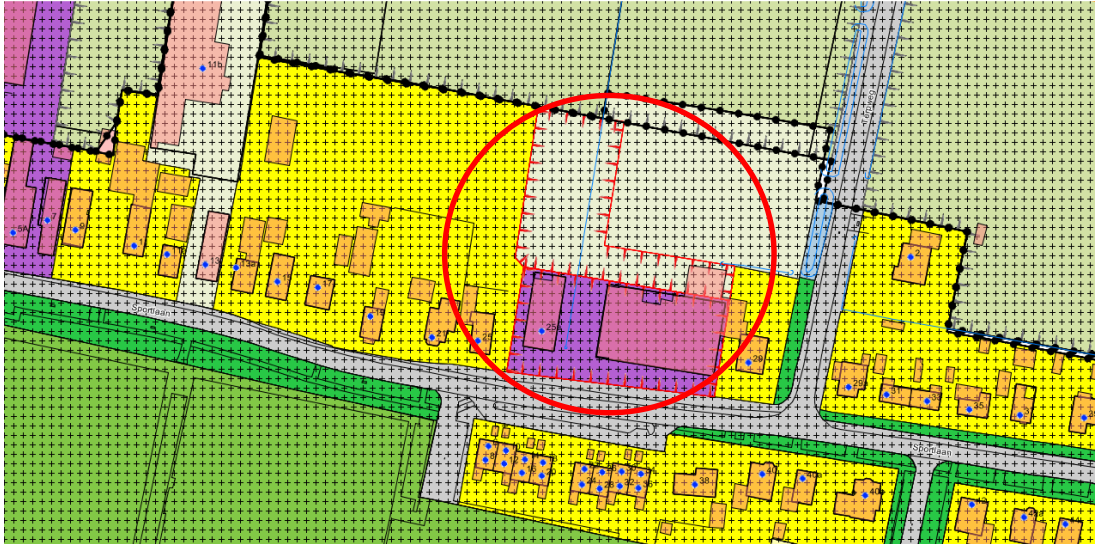
Het plangebied ligt midden in het agrarisch gebied dat zich kenmerkt door het regelmatige blok- en strokenpatroon van het landschap. Het agrarisch landschap vormt een ruimtelijke werking die vele unieke kenmerkende zichtlijnen met zich mee brengt.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het noordelijke deel van Tuitjenhorn, binnen de bestaande lintbebouwing en ten westen van de Kerkbuurt.

2.2 Planologisch kader

(Bestemmingsplan "Tuitjenhorn")

De bestemming van de gronden in het plangebied is vastgelegd in Bestemmingsplan "Tuitjenhorn" vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen op 25 februari 2012.



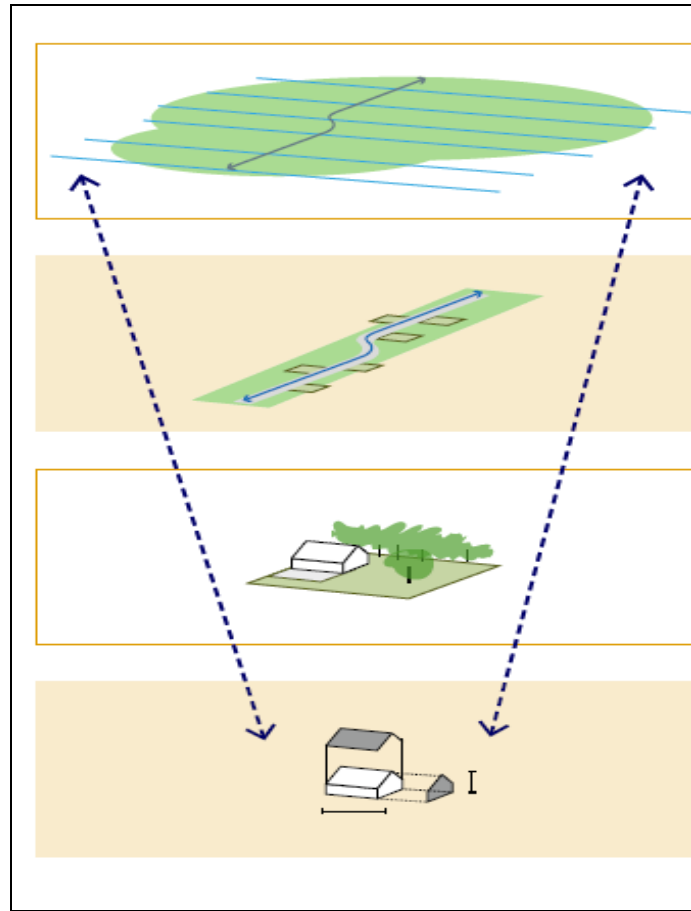
afbeelding 1: Bestemmingsplan Tuitjenhorn

In het bestemmingsplan is voor het plangebied een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, (WRO-zone wijzigingsgebied 3).

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig als onderdeel van het bestemmingsplan bij wijzigingen die raken aan de richtpunten uit de kwaliteitskaart. Een beeldkwaliteitsplan is een rapport dat losstaat van een bestemmingsplan.

De landschapswaarden (structuren) bepalen uiteindelijk op kavelniveau en woning voor de juiste inpassing (beeldkwaliteit).



figuur 4: Aanpak van analyse, van landschap tot objectniveau

2.3.1 Ontwikkelgeschiedenis

Tuitjenhorn is ontstaan in de 12e eeuw op een hogere in noord-zuid richting lopende kreekrug. Deze was door dijken verbonden met andere dorpen en met de Westfriese Omringdijk. Kerkbuurt was een afzonderlijk gehucht. In de loop der eeuwen breidde de bebouwing zich langs de hoger gelegen wegen uit. Tuitjenhorn ontwikkelde zich veel sterker dan Kerkbuurt. De oudste bebouwing is te vinden langs de oude wegen: Dorpsstraat, Kerkbuurt (onderdeel van Tuitjenhorn geworden) en Koorndijk. Centrumontwikkeling heeft plaatsgevonden langs het centrale deel van de oudste straat, de Dorpsstraat. Tussen 1923 en 1952 is de lintbebouwing ontwikkeld tussen Kerkbuurt en Tuitjenhorn. Tussen 1952 en 1961 is de Terpweg gerealiseerd. Vervolgens is na de sportvelden de nieuwbouw gerealiseerd evenals de woningen aan de overzijde van de straat.



figuur 5: Het landschap door de jaren heen

De lintbebouwing aan de noordzijde van de Sportlaan gelegen tussen de Terpweg en de Dorpsstraat kenmerkt zich door de kavelrichting die in alle gevallen haaks op de ontsluitingsweg is. Tussen de Terpweg en de Kerkbuurt zijn ook woningen gelegen die parallel aan de ontsluitingsweg lopen. In alle gevallen betreffen het woningen met één bouwlaag en een kap. Op een enkele plek is er een schuur gelegen tussen of achter de lintbebouwing.

Op het projectgebied zelf zijn de huidige schuren tussen 1970 en 1983 gerealiseerd. De bebouwing tegenover het projectgebied is tussen 1983 en 1994 gerealiseerd. In paragraaf 2.2. wordt de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur verder toegelicht en voorzien van foto's waarop de karakteristieken van de verschillende bouwstijlen goed tot uiting komen.

2.3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur

Tuitjenhorn-Kerkbuurt maakt deel uit van de hoofdkern Tuitjenhorn-Warmenhuizen. In de hoofdkern worden voorzieningen en woningen gebundeld. De kernen zijn ontstaan op terpen en wallen.

De bebouwing staat vrijmoedig gegroepeerd, dicht aan de openbare ruimte en is bescheiden van schaal. Een aantal stolpen en de voorgebieden (onder andere het Kalverdijkerlaantje) dragen bij aan de karakteristiek. De kleur-toon van de bebouwing is overwegend donker.



Tuitjenhorn is van oorsprong een gefragmenteerde lintbebouwing die afwisselend rond een licht slingerende route is gesitueerd tussen Sijbelhuizen, Sportlaan en Koorndijk. De oorspronkelijke bebouwing staat direct aan het openbare gebied vrij dicht opeen en volgt de rooilijn van de weg. Zoals de foto's laten zien op deze pagina is de bebouwing overwegend klein van schaal met daartussen enkele stolpen. De nieuwere bebouwing (ontstaan na 1983) omvat veelal vrijstaande en half vrijstaande woningen en voorzieningen in twee lagen met een kap in een betrekkelijk compacte vorm. Ze staan op enige afstand van de weg. Een aantal gebouwen heeft een zeer eigen vorm die niet stoort.



Het projectgebied bevindt zich langs relatief jonge lintbebouwing. Dit typerende landelijke lint heeft enkele karakteristieke doorkijkjes naar het achterland. De lintbebouwing kent een grote diversiteit aan woningen en tussenliggende agrarische bedrijven. Bijna alle bebouwing is vrijstaand en uniek en staat vaak haaks op de weg. De meeste bebouwing heeft een zadeldak dat vaker haaks dan parallel op de ontsluiting staat. Er komen ook andere daken als stolpkap, schilddak en mansardekap voor. De kleuren zijn vaak ingetogen evenals de architectuur van de woningen.

2.3.3 Ontwerp uitgangspunten

Door ruilverkaveling in de gemeente Schagen is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Hierdoor is een nieuwe structuur ontstaan met zowel historische als meer recente (moderne) kenmerken en kwaliteiten. Bij de inpassing van ontwikkelingen in het landschap van Schagen is het belangrijk om ter plaatse respectvol om te gaan met de volgende landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorisch waardevolle elementen, zo ook langs de Sportlaan. Daarbij kunnen we de volgende uitgangspunten benoemen voor het ontwerp.

- De openheid van het landschap.
- De visuele relatie tussen de kleinere kernen/linten en het omliggende open landschap.
- Behoud van het karakter van waardevolle linten als 't Rijpje en Stroet.
- De Westfriese Omringdijk, de Valkkogerdijk en de Tolkerdijk en de aangrenzende gebieden.
- De (nog) in het landschap leesbare polders. Het gaat hierbij om wegen, dijken, waterlopen met bij behorende kaden en oorspronkelijke verkavelingen die een duidelijk beeld geven van (de begrenzing van) de verschillende polders.
- De landschappelijke en beeldbepalende wegbeplanting.
- Bestaande erfbeplantingen. *Erf, verkeersontsluiting en verharding*
- De archeologisch waardevolle gebieden. (In het projectgebied niet van toepassing).

2.3.4 Onderbouwing verkavelingsvoorstel Sportlaan



figuur 6: Beeld, 2015 (bron: Globespotter).



figuur 7: Nieuwe verkeveling

Hoofdindeling

Door de schuren op de locatie te verwijderen ontstaat de mogelijkheid om de karakteristieke lintbebouwing langs de Sportlaan te versterken. Beeldbepalend vanaf de Sportlaan zullen de vrijstaande woningen worden die in afstand en door het verspringen van de woningen langs de rooilijn de oorspronkelijke structuur herstellen. Iedere woning staat op een ruime kavel zodat de huidige en gewenste groene uitstraling van de Sportlaan wordt behouden en wordt versterkt. De verkeveling zet de verkeveling van de Sportlaan door. Op iedere bouwkevel komt één hoofdmassa waarbij de kleinschaligheid van de lintbebouwing behouden blijft.

De vrij liggende hoofdmassa's zorgen er ook voor dat er doorzicht tussen de kappen is, 'lucht' tussen de bouwmassa's, waardoor een kleinschaliger en dorps bebouwingsbeeld ontstaat. Door de bebouwingen qua rooilijn iets te laten verspringen ten opzichte van elkaar ontstaat er, met het toepassen van, een bij de omgeving passende en gevarieerde architectuur en een passend geheel hetgeen de Sportlaan zal versterken

De bestaande secundaire ontsluiting van het achterland wordt ook gebruikt voor de toegang naar de in de tweede lijn gelegen vijfde woning. Met behoud van deze ontsluiting wordt de karakteristieke doorkijk versterkt. De nieuwe woonkavels staan waar mogelijk in contact met het achterliggende landschap. Vanaf de kavels is er zicht op dit landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut door vrij uitzicht en draagt zodoende bij aan de kwaliteit van de woonkavels.

Binnen de lintbebouwing heeft ieder huis een eigen karakter. Voor de nieuwe woningen wordt gekozen voor een gebiedseigen woning met een landelijke uitstraling. Karakteristieken van oude bebouwing in de directe omgeving kunnen op een eigentijdse en wellicht zelfs eigennijverige manier in de nieuwe woningen vorm krijgen. Behoud van variatie en ruimte voor initiatief, zonder 'verrommeling' staat voorop. De woningen worden consumentgericht gebouwd en ontwikkeld, hetgeen verschil geeft in de bouwvormen.



figuur 8: Huidig beeld voortzetten van vrije kavels langs de Sportlaan (Bron: Googlemaps).

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De breedte en diepte van de kavels komt overeen met die van de naastgelegen kavels langs het lint. Door de woningen te laten verspringen ten opzichte van elkaar (rooilijn) wordt de kleinschaligheid versterkt en ontstaat een aantrekkelijk en gedifferentieerd beeld.

Alle woningen zijn vrijstaand, streekeigen en georiënteerd op de straatzijde. De hoofdgebouwen liggen minimaal 3,0 meter vrij. De bijgebouwen van de te realiseren woningen aan de Sportlaan zijn voorzien van een garage (bij voorkeur met kap) welke in architectuur in samenhang is met het hoofdgebouw. Als afsluiting richting het landschap zal een karakteristieke schuurwoning worden geplaatst die refereert aan het agrarische verleden.

Groen en overgang openbaar privé

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het landschap. Openbaar groen is langs de Sportlaan nauwelijks aanwezig of gewenst. De aanwezige groenstructuur wordt met name bepaald door particulier groen.

Aan de voorzijde langs Sportlaan 29 (het bestaande vrijliggende woonhuis tussen de Sportlaan en de Terpweg) is momenteel een stuk openbaar groen gelegen. Mede vanwege de kavelgrenzen en de woningen aan de overzijde van het plangebied is ervoor gekozen de strook openbaar groen door te trekken voor de woningen langs. Door hier een eenduidig stuk groen aan te leggen ontstaat er een uniform beeld.

Naast het stukje plantsoen is er voor gekozen om bij de woningen op de overgang tussen openbaar en privégebied een haag of laag en transparant hekwerk te situeren die het (groene) beeld van het totaal versterken. Voor de haag zullen inheemse en veelvoorkomende soorten worden toegepast. Aan de achterzijde van de woningen langs de Sportlaan wordt groen teruggebracht. Hiermee ontstaat de gewenste rafelige rand tussen dorp en achterliggend land maar blijven er doorzichten. Dit kan wederom met inheemse en veelvoorkomende soorten.

Erf, verkeersontsluiting en verharding

De vier woningen gelegen aan het lint, worden direct ontsloten op de Sportlaan. Door middel van een oprit vindt parkeren plaats op eigen terrein. Doormiddel van een inritconstructie worden de opritten van deze woningen aangesloten op de openbare weg. Er is voldoende ruimte om twee auto's per woning te stallen.

De erfafscheidingen die aan op de openbare weg zijn gesitueerd moeten passen bij het landelijke en dorpse karakter van de omgeving. Schuttingen zijn hier niet toegestaan. Als alternatief kan een haag of een klimopafscheiding uitkomst bieden.

2.3.5 Toetsing aan welstandsnormen/Beeldkwaliteitscriteria

Om de nieuwe woningen goed te laten aansluiten op de bestaande bebouwing gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria.

Bebouwingsprincipes:

- Vrijstaande woning met streekeigen, maar eigentijdse uitstraling.
- Ieder huis individueel onderscheiden.

Vorm woning:

- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Eenduidige en nadrukkelijke kap.
- Rechthoekige bouwkvavels met hoofdgebouw en garage (samenhang in architectuur).
- Goothoogte van maximaal 4.00 meter. Nokhoogte maximaal 10.00 meter.
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.
Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Bijgebouwen worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn.

Oriëntatie woningen

De nok is evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting of weg.

Planbeschrijving

De sloop van landschappelijk verstorende agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van meerdere vrijstaande woningen. Onderstaande sluit aan op de welstandsnota van de gemeente Schagen (pagina 44-45).

Ligging

- per kavel of erf is er één hoofdmassa;
- de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat;
- bijgebouwen liggen op het achtererf;
- de rooilijnen liggen parallel aan de straat;
- nokrichtingen langs de straat variëren;

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen tot anderhalve laag met duidelijke kap voor de nieuwe bebouwing zijn planologisch mogelijk;
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven;
- huizen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak;
- de hoofdmassa is eenvoudig;
- aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detailering

- de detailering is gevarieerd;
- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap wordt benadrukt;
- raamopeningen zijn verticaal en beperkt in grootte.

Materiaal en kleur

- de massa van gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen, hout en glas;
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur bijvoorbeeld baksteen, houten beschoot, dakpannen;
- daken voorzien van pannen en lijstwerk;
- dakkapellen en aanbouwen bij voorkeur realiseren in hetzelfde materiaal als de hoofd-massa of in hout;
- kleuren zijn gedekt en landelijk met frisse accenten;
- aanbouwen zijn in kleur ondergeschikt aan de hoofdmassa.

***en* Analyse en conclusie**

Door aansluiting op- en overname van de bebouwingsregels en welstandsregels voor dit gebied is er ontwerpruimte om zowel traditioneel als op een eigentijdse wijze tot een passende invulling te komen waarin wordt aangesloten op de aanwezige karakteristieken en het planvoornemen zich in het lint voegt.

3 Beleidskader

Nederland staat nagenoeg wereldwijd bekend om haar ruimtelijke ordening. Een systeem wat zowel bottom-up als top-down elementen in zich heeft. Door de decennia heen is deze visie op de ruimtelijke ordening aan veranderingen onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de zogenaamde ontwikkelingsplanologie het beste zichtbaar met een vergelijking tussen de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota ruimtelijke ordening. Het is niet meer de overheid die alleen maar toelaat wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), maar tevens een overheid die samen met derden ruimtelijke ordening bedrijft. Vanuit deze filosofie zal dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld brengen.

Getoetst wordt of de plannen passend zijn binnen het vigerend planologisch kader, en binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen. Hieronder volgt een overzicht van het van toepassing zijnde beleid. Gezien de aard van dit plan en de voorgenomen toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in een vastgesteld bestemmingsplan kan dit hoofdstuk beperkt blijven.

3.1 Provinciaal beleid

(Structuurvisie 2040 Noord-Holland (2010))

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen rijk, Provincies en Gemeenten. Ook zijn daartoe fundamenteel de bevoegdheden voor rijk, Provincies en Gemeenten voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering gewijzigd.

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de structuurvisie 2040 Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan ruimtelijke plannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte. Bij ruimtelijke plannen is het noodzakelijk om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.1 Verantwoording

Trede 1:

De regionale woningbouwafspraken zijn door de Regio Kop van Noord-Holland in 2011 vastgelegd in een Regionaal Actieprogramma (RAP), waarin afspraken zijn gemaakt over de woningproductie in de regio. Op kwantitatief vlak is binnen het RAP afgesproken dat elke gemeente er voor zorgt niet meer woningen in voorbereiding te hebben, dan de eigen lokale behoefte vraagt. Daarbij is evenwel een overplanning van 30% geaccepteerd (speelruimte).

Elke gemeente die méér wil produceren, bespreekt dit binnen de regio. In het bestuurlijk overleg is akkoord gegaan met een totale opgave van 2.390 woningen tot 2020. Dit aantal is minder (100) dan de maximale realistische productie

De beoogde ontwikkeling is opgenomen in het RAP en vindt plaats binnen BBG, waarmee de opgave voor woningbouw in het plangebied regionaal is afgestemd.

Stedelijke ontwikkeling?

Onder duurzame verstedelijking, en daarmee de verplichting om aan te tonen wat het 'nut en de noodzaak' is voor het bouwen van vijf nieuwe woningen, dient de vraag te worden gesteld wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Op basis van vaste jurisprudentie is het bouwen van vijf extra woningen geen 'stedelijke ontwikkeling'. Om deze reden is er geen verplichting om de treden van de ladder te volgen en daarmee aan te tonen wat het 'nut en de noodzaak' is voor het voorgenomen bouwplan. (Het bestemmingsplan laat het bouwen van de woningen tenslotte al toe.)

Trede 2:

De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vinden plaats in stedelijk gebied. De huidige bebouwing in de vorm van de voormalige bedrijfsbebouwing aan de Sportlaan heeft zijn functie verloren. In het vigerende bestemmingsplan is voor de gronden een WRO-wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die realisatie van vijf woningen mogelijk maakt. De locatie is aan te merken als een potentiële ontwikkellocatie. Door de sloop van de leegstaande bebouwing en de invulling met woningen is er sprake van herstructurering aan de Sportlaan. Door middel van deze herstructurering is er geen ruimte buiten het stedelijk gebied nodig voor woningbouw. Er is daarom sprake van een duurzame ontwikkeling.

Trede 3:

Omdat er sprake is van een stedelijke herstructurering en ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is deze trede niet van toepassing.

3.1.2 Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie van belang is. De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie en Verordening. De provinciale filosofie is dat gebieden niet geheel op slot moeten worden gezet en nieuwe ontwikkelingen mogelijk moeten kunnen zijn, mits deze aansluiten bij de aanwezige variatie aan kwaliteiten die de landschappen en nederzettingen van Noord-Holland typeren.

3.1.3 Provinciale woonvisie

Provincie Noord-Holland streeft ernaar om voldoende woningen te realiseren en om deze woningen af te stemmen op de behoefte die er in de samenleving leeft. Om dit te faciliteren heeft de provincie de provinciale woonvisie opgesteld. Hierin wordt beschreven hoe het woonaanbod beter kan worden afgestemd op de behoeften die er leven binnen een regio. Daarnaast staat duurzaamheid centraal in de woningbouwopgave. De provinciale woonvisie is een uitwerking van de Structuurvisie 2040. Het is een document op basis waarvan de provincie Noord-Holland samen met gemeenten en corporaties en andere woonpartners regionale afspraken heeft gemaakt over de woningbouwopgave. Deze afspraken worden in bestuurlijke overeenkomsten vastgelegd.

3.1.4 Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De Rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland aanleiding om een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen. Deze vloeit voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen.

Archeologische, historische, bouwkundige of historisch geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen, zijn door de provincie ingedeeld in drie waarderingsniveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.

~ Analyse en conclusie

Er worden geen provinciale belangen geschaad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

(Structuurvisie Harenkarspel (2009))

Voor de gehele gemeente is een structuurvisie vastgesteld op 15 december 2009. In de Structuurvisie wordt, naast algemeen beleid, ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. De Structuurvisie gaat vooral in op het functionele en ruimtelijke beleid op de langere termijn en zal daarmee koers zetten voor ontwikkelingen die buiten de planperiode van dit wijzigingsplan liggen. Op structuurniveau omvat het plan onder meer de keuzen voor te ontwikkelen woon- en werkgebieden.

(Welstandsnota gemeente Schagen (2013))

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Het welstandsbeleid geeft een gemeente de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit, dat wil zeggen de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

(Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Harenkarspel)

In de op 17 juli 2012 vastgestelde Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Harenkarspel wordt inzichtelijk gemaakt welk belang Gemeente Harenkarspel hecht aan behoud van cultuurhistorie (dat wil zeggen archeologie, cultuurlandschap en monumenten).

Dat behoud wil de Gemeente realiseren door de cultuurhistorische elementen te beschermen, in stand te houden, goed beheer te stimuleren en te ondersteunen.

Voor wat betreft archeologie is op grond van dit beleid bij bodemingrepen van een bepaalde omvang een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk. Daarbij is de drempelwaarde afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied. Deze verwachtingswaarden zijn opgenomen op de archeologische verwachtingskaart gemeente Harenkarspel, thans gemeente Schagen. Binnen het aspect archeologie wordt in deze ruimtelijke onderbouwing verder ingegaan op dit aspect.

~ Analyse en conclusie

Gemeente heeft binnen het geldend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De beoogde bebouwing dient te voldoen aan de criteria uit de Welstandsnota. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid en het gestelde zoals door het college van burgemeester en wethouders is verwoord (zie inleiding).

4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

In dit hoofdstuk zal het huidige en toekomstige ruimtegebruik rondom en in het plangebied worden omschreven aan de hand van vier kleuren.

- **Rood** voor de stedelijke structuur;
- **Blauw** voor de waterhuishoudkundige zaken;
- **Groen** voor de ecologie en de milieuaspecten in de nabijheid van het plangebied;
- **Grijs** voor de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Vervolgens vindt per thema een toetsing plaats of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.

4.1 Rood



Binnen de kleur rood wordt de stedelijke, maar ook landschappelijke structuur van de omliggende omgeving van het plangebied geanalyseerd. Hierbij wordt begonnen met de Cultuurhistorie (waaronder de ontstaansgeschiedenis, de aardkundige waarden, historische bebouwing, archeologische waarden). Tevens wordt een beeld gegeven van de huidige stedelijke structuur.

4.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Voor de ontstaansgeschiedenis van de huidige gemeente Schagen is vooral het brede en ondiepe zeegat van Zijpe van belang geweest. Na het ontstaan van dit zeegat (vanaf de 10e eeuw) was bewoning namelijk slechts mogelijk op verhoogde woonplaatsen. De terpen werden verbonden door middel van paden en tot kaden verhoogde oeverwallen. De bewoning bleef geconcentreerd op de hogere gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Na droogleggingen van onder andere het zeegat en diverse natuurlijke meren werd de rest van het gebied in gebruik genomen als landbouwgrond.

Nadat het water verder teruggedrongen werd (drooglegging van het zeegat van Zijpe en polder Burghorn), werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen. In het terpenlandschap (noordelijk deel van de gemeente) ontstond hierbij een mozaïekverkaveling. Vanaf de 16e eeuw werd ook begonnen met het bedijken en droogmaken van de natuurlijke meren, het Kerkemeer in 1547 en de Dergmeer in 1550. In de jaren daarna zijn ook het Woudmeer, de Sloopgaard en het Witsmeer ingepolderd.

Gemeente Harenkarspel is op 1 januari 1990 ontstaan door de gemeenten Sint Maarten, Warmenhuizen en Harenkarspel samen te voegen. Per 1 januari 2013 zijn de gemeentes Schagen, Harenkarspel en Zijpe samengegaan tot gemeente Schagen.

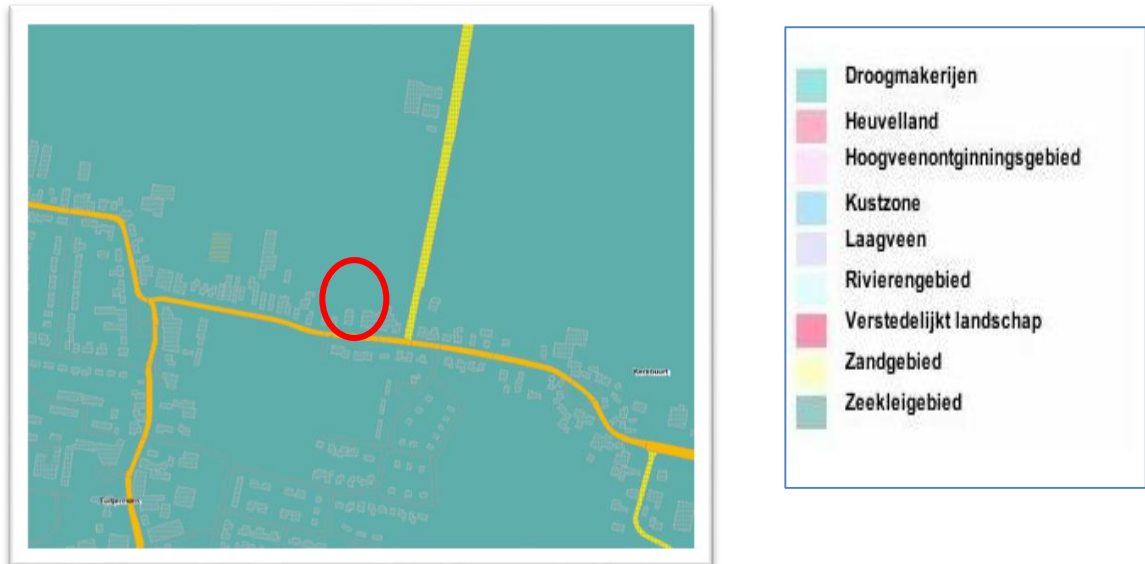
4.1.2 Landschappelijke structuren

Door de ruilverkavelingen die in het buitengebied van Harenkarspel zijn uitgevoerd en door de voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven, de fijnmazige verkaveling van de percelen is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Daarnaast zijn sloten en vaarwegen omgezet in verharde wegen en zijn nieuwe wegen aangelegd, waardoor een samenhangend wegennet kon ontstaan.

Verder is er wegbepanting aangebracht, is de waterbeheersing aangepast en zijn de boerderijen meer verspreid in het gebied komen te staan. Slechts in het gebied van de Voorpolder, polder Valkkoog en de Ringpolder is het karakter bewaard gebleven.

Hier is nog iets van het oude terpenlandschap zichtbaar. Het huidige grondgebied van de gemeente kan worden gekenschetst als een rationeel verkaveld agrarisch gebied. De Ringsloot is een duidelijk element in het landschap.

De waterstructuur kent tevens een onderscheid in historische structuurlijnen en een waterstructuur die ontstaan is als het gevolg van ruilverkaveling. De Ringsloot is een belangrijke historische lijn. Opvallend waar te nemen in de waterstructuur is tevens het schaalverschil in de verkaveling.



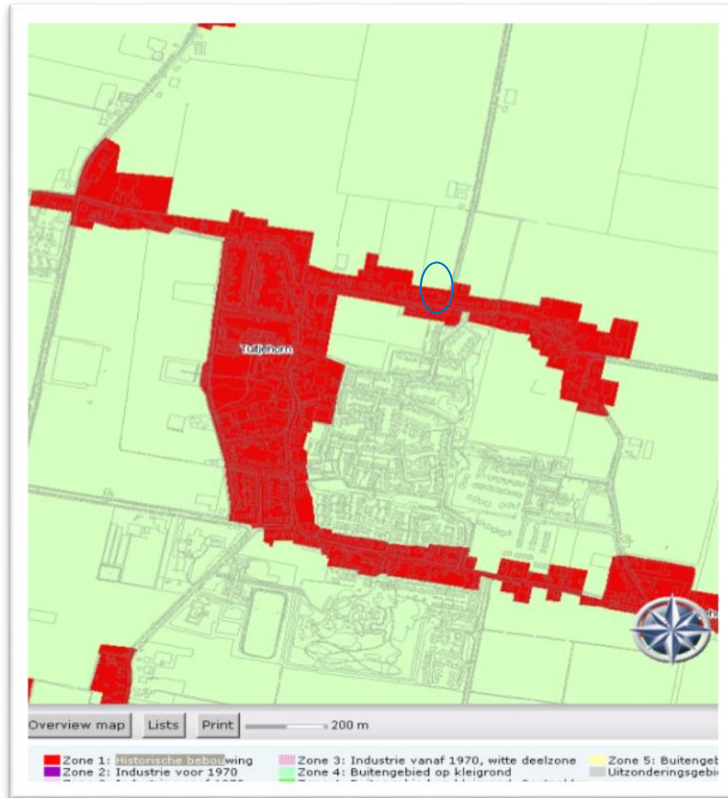
figuur 9: Landschappen (bron: KICH)

4.1.3 Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn de aardkundige kwaliteiten van natuur en landschap. Onder het begrip aardkundige waarden vallen geomorfologische, geologische, bodemkundige en gehydrologische verschijnselen. Het beschermen van aardkundige waarden is een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. Onder aardkundige waarden verstaan we onderdelen in het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied bijvoorbeeld een strandwal of ijstijdrelict. Het plangebied kent geen bijzondere aardkundige waarden.

4.1.4 Historische bebouwing

In Tuitjenhorn kan de bebouwing verdeeld worden in de oude lintbebouwing met latere verdichtingen, de naoorlogse uitbreidingen van het dorp en de solitaire bebouwing in de polders. De lintbebouwing is gelegen langs kronkelende dijken. Het is de oudste bebouwing in het gebied en dat historische karakter is merkbaar en zichtbaar. Het grootste deel van de woningen heeft een rooilijn parallel aan de weg.



figuur 10: Historische bebouwing (bron bodemkwaliteitskaart)

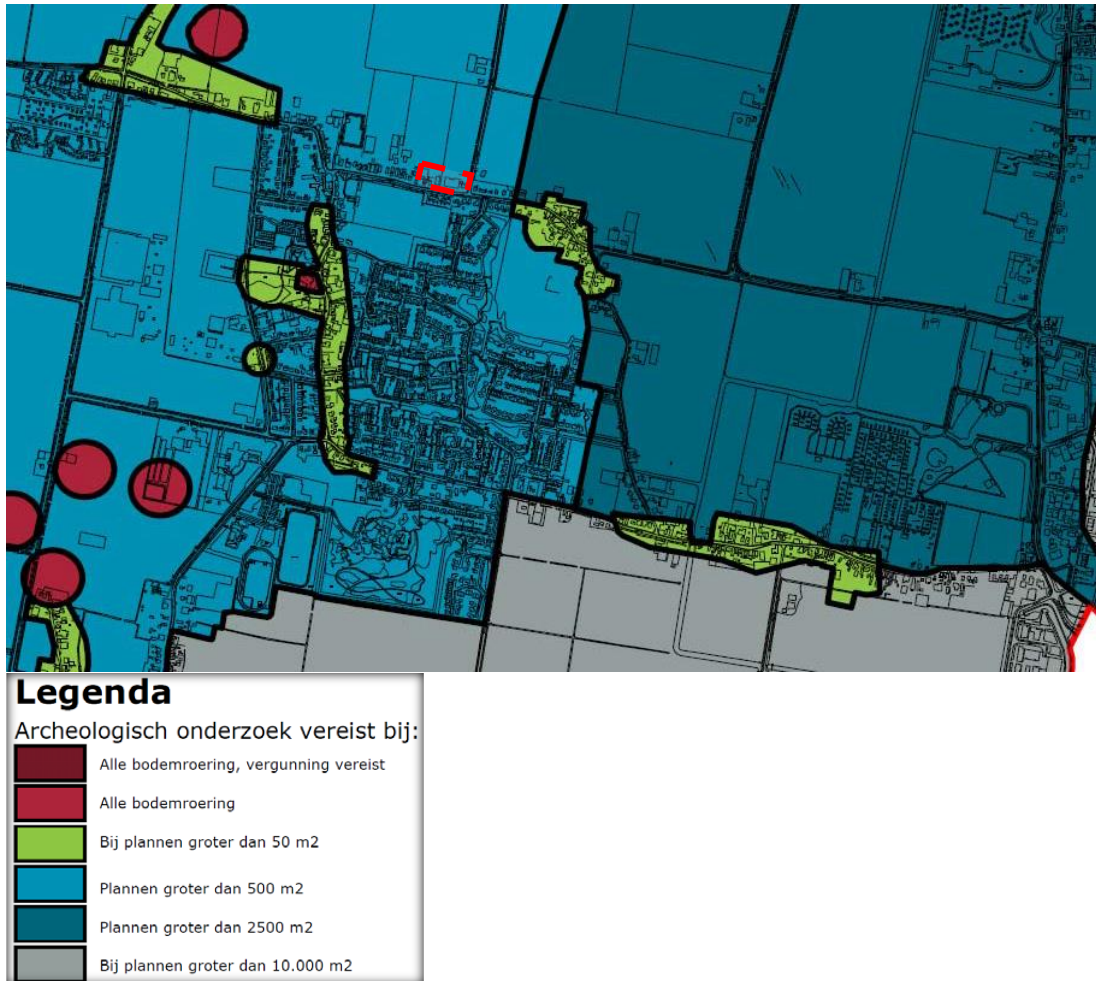
4.1.5 Archeologie

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijke onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Harenkarspel (thans Schagen)

In de op 17 juli 2012 vastgestelde Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Harenkarspel wordt inzichtelijk gemaakt, welk belang Gemeente Harenkarspel hecht aan behoud van cultuurhistorie (dat wil zeggen archeologie, cultuurlandschap en monumenten).

Dat behoud wil de gemeente realiseren door de cultuurhistorische elementen te beschermen, in stand te houden, goed beheer te stimuleren en te ondersteunen. Voor wat betreft archeologie is op grond van dit beleid bij bodemingrepen van een bepaalde omvang een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk. Daarbij is de drempelwaarde afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied. Deze verwachtingswaarden zijn opgenomen op de archeologische verwachtingskaart gemeente Harenkarspel.



figuur 11: Archeologische verwachtingskaart

Gezien de aard van de activiteiten (uitbreiding, functiewijziging en herbouw van bestaande bebouwing) en het feit dat er meer dan 500 m² aan bebouwing wordt bijgebouwd, is nader onderzoek naar de archeologische waarden benodigd.

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden (zie bijlage 5). De conclusies en aanbevelingen luiden als volgt.

~ Analyse en conclusie

In het onderzoeksgebied worden geen vindplaatsen verwacht. Nader vervolgonderzoek is niet benodigd. De resultaten en aanbeveling zijn getoetst en onderschreven door het bevoegd gezag, Gemeente Schagen. Voor eventuele vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 47 van de Monumentenwet 1988. Gemeente zal (bijvoorbeeld in het bestek) de initiatiefnemers en/of de aannemer(s) verplichten om bij de uit te voeren sloop-, sanerings- en graafwerkzaamheden attent te zijn op eventuele archeologische vondsten tijdens de werkzaamheden. Dergelijke vondsten dienen direct te worden gemeld bij de gemeente Schagen.

4.2 Groen en milieu



Binnen deze paragraaf wordt de natuur en het milieu binnen het plangebied en in de nabije omgeving ervan geanalyseerd. Hierbij is zowel gelet op de flora en de fauna als de mogelijke lucht- geluid en bodemverontreinigingen.

4.2.1 Gebiedsbescherming voor natuur

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen (zie www.mininv.nl/natura2000). De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitat die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en half natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna, anders dan vogels. Daarnaast kan er sprake zijn van een natuurreservaat in het kader van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur dan wel van 'overig' natuurgebied, beschermd via de Natuurbeschermingswet of in het Bestemmingsplan van de gemeente. De Provincie Noord Holland zorgt voor de werving en inrichting van begrensden natuurgebieden en de realisatie van de verbindingzones. Stedelijke ontwikkeling is in principe niet toegestaan binnen de EHS.

4.2.2 Soortbescherming

Naast de gebiedsbescherming is de soortbescherming van belang. De bescherming van soorten die uitgaat van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplanting-, vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor activiteiten, zoals woningbouw, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd indien de zwaarder beschermde soorten voorkomen.

Samengevat kan worden gesteld dat er in de Flora- en faunawet ten aanzien van de soortbescherming drie categorieën zijn te onderscheiden.

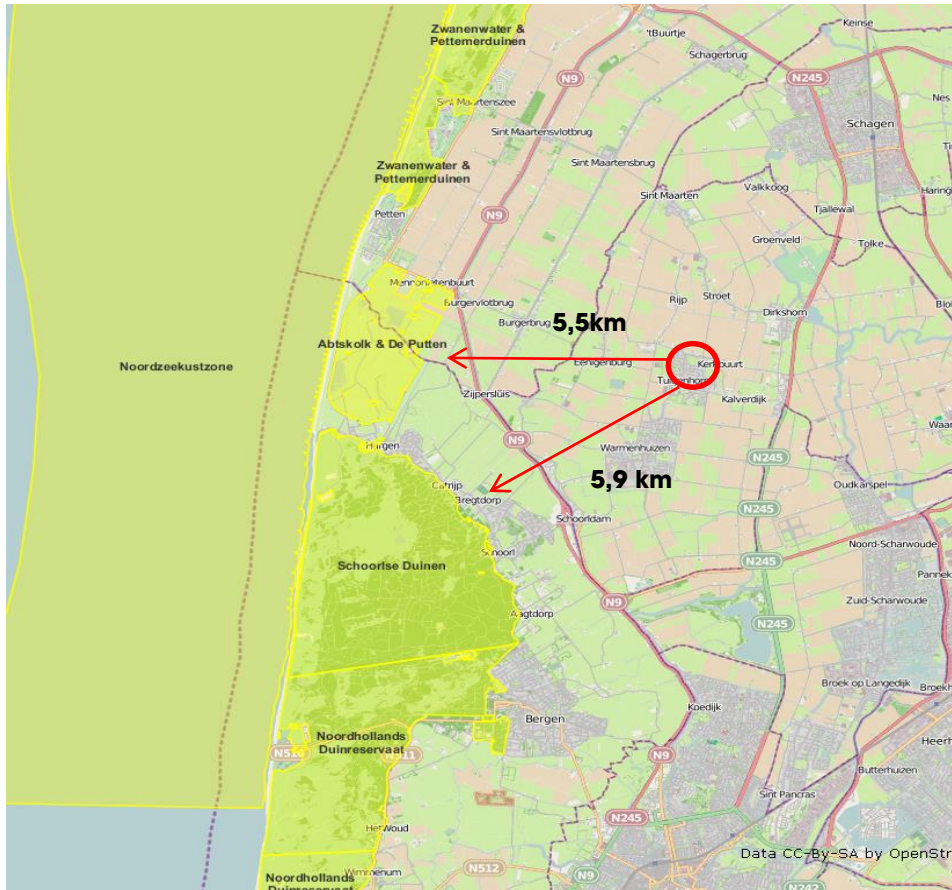
- tabel 1 Voor algemene soorten waarvoor een algemene vrijstellingsregeling geldt (sinds 1 januari 2005) (artikel 16 Flora- en faunawet). Het gaat dan om de algemene zoogdieren, amfibieën, en dergelijke. Genoemd kunnen worden mol, veldmuis, aardmuis, groene kikker, gewone pad, bruine kikker en dergelijke.
- tabel 2 Soorten (lichte toetsing) waarvoor wel een ontheffing in het kader van artikel 16 Flora- en faunawet moet worden aangevraagd, maar waarbij aan minder zware criteria wordt getoetst.
- tabel 3 (zware toetsing) van Bijlage IV-soorten uit de Habitatrichtlijn, aangevuld met de bedreigde en ernstig bedreigde soorten uit de Rode Lijst (én vermeld in de Flora- en faunawet). Voor deze categorie blijft artikel 75 van de Flora- en faunawet ongewijzigd van kracht.

De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Dit dient plaats te vinden op grond van het afwegingskader zoals geschetst in de Flora- en faunawet. De zorgplicht blijft onverminderd gelden. Indien men in het bezit is van een door de Minister van EL&I goedgekeurde gedragscode hoeft ook voor de soorten die onder het minder zware beschermingsregime vallen geen ontheffing aangevraagd te worden.

Projectlocatie

Het plangebied ligt niet binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en de Natura 2000 Gebieden.

Ten westen ligt op 5,5 km het natura 2000 gebied Abtskolk & De Putten hier achter ligt de Noordzeekustzone (7,7 km). Ten zuidwesten van de locatie ligt het Natura 2000 gebied Schoorlse Duinen (5,9 km)



figuur 12: Natura 2000 gebieden (bron: kaartmachine natuurgebieden (versie2))

Soortbescherming

Algemeen

De voorgenomen sloopwerkzaamheden zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling. De sloopwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van aanwezige soorten. Ter plaatse van het projectgebied zijn, naast algemene soorten voornamelijk geen strikt beschermde soorten aangetroffen.

Voor de aangetroffen algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing nodig.

Het huidige onderzoek naar paar- en zomerverblijven van vleermuizen op de locatie aan de Sportlaan heeft op dit moment geen indicatie opgeleverd dat de gebouwen in gebruik zijn door vleermuizen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of dit ook jaarrond geldt. Voorafgaand aan het slopen van de bestaande bebouwing zal bedoeld onderzoek worden uitgevoerd. Door – voor zover nodig – tijdig (mitigerende) maatregelen te nemen zullen de gevolgen van het slopen van de bebouwing worden gecompenseerd om daarmee overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Vogels

Nesten van merel, kraai, kauw et cetera zijn te verwachten in gebouwen en dergelijke. Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend, omdat een alternatief voorhanden is, waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden (namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode (grotweg 15 maart t/m 15 juli).

4.2.3 Milieuaspecten

Nationaal Milieubeleidsplan

Op rijksniveau is het milieubeleid in het 'Nationaal Milieubeleidsplan 4' (NMP-4) verwoord. Het NMP-4 heeft als lange termijnvisie een duurzaam milieubeleid en is onder meer gericht op de volgende onderwerpen: milieu en gezondheid, duurzaam gebruik van natuurlijke hulpbronnen, externe veiligheid, aantasting van leefomgeving en onbeheersbare risico's.

Provincie Noord-Holland heeft uitwerking aan het nationale beleid gegeven en haar milieubeleid voor de provincie samen met het streekplan, waterhuishoudingplan en mobiliteitsplan verwoord in het 'Provinciale Omgevingsplan (POP)'. Waterkwaliteit, geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid zijn de belangrijkste maatschappelijke thema's voor het milieubeleid van de Provincie Noord-Holland gedurende de looptijd van het PMP.

Duurzaamheid is de rode lijn door dit plan, terug te zien in drie strategische beleidslijnen:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving;

Het plan is geschreven met HART voor het milieu: Herkenbaar, Aansprekend, Realistisch en Toetsbaar. Het accent ligt op ambitieuze maar realistische doelstellingen en een afrekenbare uitvoering van dit beleid.

In het milieuprogramma dat in 2004 is aangenomen, zijn vervolgens vijf prioriteiten benoemd:

- bodemsanering;
- uitvoering baggerprogramma's;
- regie handhaving;
- duurzame energie;
- provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

4.2.4 Bodem

Besluit Bodemkwaliteit

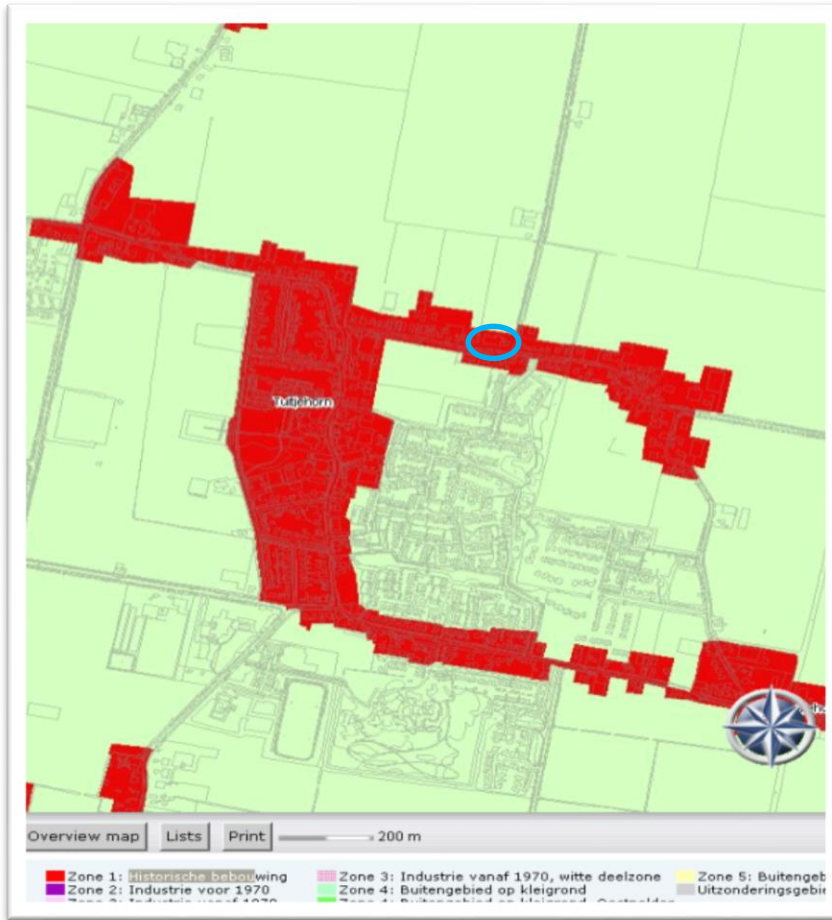
Uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Indien er grond afgevoerd dient te worden, moet dit bemonsterd en afgevoerd worden conform het Besluit Bodemkwaliteit. Voor de planontwikkeling dient waarschijnlijk grond te worden aangebracht. De aan te voeren grond dient van een goede structuur, gelijkmatige kwaliteit en vrij van verontreinigingen zoals puin, wortelkruiden en dergelijke te zijn. Het verwerken van de grond dient tevens bij juiste weers- en terreingesteldheid te geschieden.

Bodemopbouw:

De bodem bestaat in het algemeen tot 1,2 m -mv uit klei met daaronder zand.

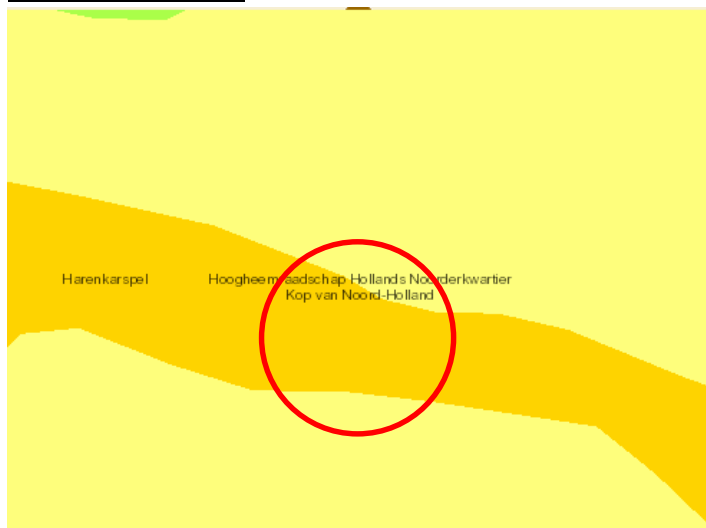
Bodemkwaliteit:

Informatie uit het Bodeminformatiesysteem (BIS) geeft geen informatie. In de bodemkwaliteitskaart wordt het plangebied in de zone 'buitengebied op kleigrond' onderverdeeld.



figuur 13: Bodemkwaliteitskaart (bron: Regionale Uitvoeringsdienst)

Grondwaterkwaliteit



figuur 14: Grondwatertrap (bron: Bodemdata)

Grondwatertrap	VII
Gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GHG)	80-140
Gemiddelde laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GLG)	>120

De grondwatertrap VII komt in dit gebied het minst voor. Het grondwater bevindt zich op een aanzienlijke diepte en bereikt de wortelzone niet. De neerslag zakt voor een belangrijk deel in de bodem weg (infiltratie).

Analyse en conclusie

Oranjewoud heeft het kwalitatieve bodemonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 3. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek (analyseresultaten en veldwaarnemingen) wordt geconcludeerd dat de bodem zeer plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie bevat. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen. Op het maai-veld is op vier plaatsen asbesthoudend materiaal aangetroffen. De fijne fractie is niet asbesthoudend. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het nemen van maatregelen in het kader van de Wet bodembescherming. Zie voor verdere aanbevelingen de desbetreffende bijlage.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De lokale luchtkwaliteit wordt met behulp van rekenmodellen vastgesteld.

De wijze van meten en berekenen is vastgelegd in de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, daarnaast is er ook een rekentool om te beoordelen of er sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit. Met deze rekentool is terug te rekenen wanneer een ruimtelijke ingreep een negatief effect heeft op de Luchtkwaliteit afhankelijk van de toename van het aantal motorvoertuigen/etmaal die extra optreden.

Momenteel wordt de luchtverontreiniging in Nederland gedomineerd door NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijne stof). Voor NO₂ zijn gemeenten en provincies verantwoordelijk voor het opstellen van plannen voor het reduceren van de luchtverontreiniging. Voor PM₁₀ hoeven gemeenten geen plannen te maken als de concentratieniveaus te hoog zijn. Hiervoor geldt dat het een taak van de rijksoverheid is om plannen te maken. De reden is dat een lokaal gerichte aanpak dikwijls niet mogelijk is of niet toereikend is, omdat de bronnen van zwevende deeltjes veelal onbekend zijn of diffuus van aard.

Een belangrijke bron van luchtverontreinigende stoffen vormt het verkeer. Met name langs (snel-)wegen worden dan ook relatief hoge concentraties van luchtverontreinigende stoffen verwacht. De luchtkwaliteit is echter niet alleen afhankelijk van emissies door het verkeer, maar ook van de zogenaamde achtergrondconcentratie van de luchtverontreinigende stoffen. Deze achtergrondconcentratie verschilt sterk per regio.

Een plan of project draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan luchtverontreiniging bij 1130 extra personenwagens per etmaal of 138 vrachtwagens per etmaal. In een worstcase situatie met bijvoorbeeld 600 extra voertuigen als gevolg van het plan, waarvan 90% personenwagens en 10% vrachtverkeer per etmaal (540 personenwagens + 60 vrachtwagens) draagt een plan of project nog steeds niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het voorgenomen plan betreft worden de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd waarbij er eerder een afname van verkeersbewegingen zal plaatsvinden. Hierdoor is de bijdrage aan vervuilende stoffen van dit plan niet in betekenende mate. Het plan valt onder het begrip NIBM is daarom niet afzonderlijk getoetst aan de Wet luchtkwaliteit

Analyse en conclusie

De bijdrage aan extra verkeer is afnemend. Van een bijdrage van fijnstof/luchtkwaliteit door eventuele toename van verkeer is 'niet in betekende' mate. De bewegingen voor de agrarische bedrijfsvoering vallen weg. Voor de vijf woningen komt er autogebruik voor in de plaats.

4.2.6 Akoestisch onderzoek

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben op grond van artikel 74 Wet geluidhinder alle wegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies zoals "wonen" geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door gedeputeerde staten. Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen (behalve 30km wegen) een (onderzoek)zone. Voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg zijn gelegen dient de geluidbelasting ten gevolge van die betreffende weg berekend te worden.

Vanuit leefbaarheid en verkeersveiligheid geldt in de bebouwde kom een 30-km-regime, met uitzondering van de 'doorgaande' wegen Delftweg, Oostwal, Koorndijk en Kalverdijk alsmede de Dorpsstraat (tussen Veilingweg en Sportlaan), Sportlaan en Kerkbuurt.

Analyse en conclusie

BK heeft het akoestisch onderzoek uitgevoerd, gebleken is dat voor de woningen met de voorgevel geprojecteerd aan de Sportlaan de gemeente een hogere waarde procedure dient te volgen. Het college van burgemeester en wethouders is daartoe bevoegd.

4.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de productie, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het geval van een verandering bij de risicobron of in de omgeving daarvan dient een afweging te worden gemaakt over de externe veiligheidssituatie. In het kader van een ruimtelijk plan (waaronder een wijzigingsplan) dient vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de externe veiligheidssituatie te worden onderzocht. Hierbij dienen risicobronnen in en nabij het plangebied in kaart gebracht te worden en moet getoetst worden aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Een omgevingscan leert dat geen risicofactoren van invloed zijn op het plangebied.

4.3 Blauw



Binnen deze paragraaf worden alle zaken die betrekking hebben op het gebruik van water geanalyseerd. De waterhuishouding in de omgeving van het plangebied is geanalyseerd en het gebruik van oppervlaktewateren is onderzocht.

4.3.1 Waterhuishouding

Watertoets

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid (waaronder: 'Europese Kaderrichtlijn Water', 'Nota Anders omgaan met water', 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw', 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Nationaal waterplan') is voor ruimtelijke plannen een Watertoets verplicht gesteld. Dit paragraaf gaat hierop in.

De Watertoets is het hele proces van adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De uitvoering geschiedt binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

Daarnaast dienen de "standaard" wensen en eisen (Keur) van het HHNK te worden meegenomen in het ontwerp. Het definitieve ontwerp wordt ter goedkeuring aan het HHNK gezonden zodat er formeel getoetst kan worden of er voldoende rekening is gehouden met de wensen en eisen van het HHNK.

Verhard oppervlak en consequenties op projectniveau

Totaal staat van verharde oppervlakken (ca.):

- | | |
|---|-------------------------|
| • Huidig bestraat of bebouwd oppervlak: | 2230 m ² |
| • Nieuw bestraat of bebouwd oppervlak: | |
| o vijf woningen x 120 m ² | 600 m ² |
| o vijf inritten en terrassen x 50 m ² | 250 m ² |
| o vier bijgebouwen x 100 m ² | 400 m ² |
| o één bijgebouw x 60 m ² | <u>60 m²</u> |
| o Totaal bebouwd/verhard oppervlak nieuwe situatie: | 1.310 m ² |

4.3.2 Afvalwater

Lozingen van afvalwater kunnen worden ingedeeld in directe en indirecte lozingen.

Lozingen op een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, kortweg riolering, worden indirecte lozingen genoemd. Hierbij maakt het niet uit of vanuit die riolering al dan niet via een zuivering (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie) in het milieu wordt geloosd, dus of het een vuilwater- of een schoonwaterriool betreft. De indirecte lozingen vallen onder de Wet milieubeheer.

Het plan voorziet in de bouw van woningen en valt onder het Besluit lozing vanuit huishoudens. De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering langs de Sportlaan.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer wordt niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd.

Bij de aanleg of vervanging van kabels- en leidingen wordt de bestrating in ere hersteld waarbij dezelfde gebakken straatklinkers als elders in de straat, zal worden toegepast.

Analyse en conclusie

In de huidige situatie is sprake van beperking op het infiltrerend oppervlak op de planlocatie van ca. 2230 m². Bij wijziging van de bestemming en de hiermee gepaard gaande bebouwingmogelijkheden wordt het verharde en/of bebouwde oppervlak beperkt tot ca. 1310 m². Per saldo is er een afname van verhard/ bebouwd oppervlak van 920 m². Derhalve een verbetering van het infiltrerend oppervlak voor het gehele plangebied. Aanvullende voorzieningen in het kader van de waterhuishouding zijn niet nodig. Het Hoogheemraadschap heeft per mail in februari 2016 aangegeven akkoord te gaan met het plan.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels voor de (bestemmings)planprocedure opgenomen. De in de Wro en het Bro opgenomen procedure wordt voor het voorliggende wijzigingsplan gevolgd.

5.1.1 Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarnaast moet een bestemmingsplan samen gaan met een toelichting, waarin de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en het verslag van de inspraak zijn opgenomen.

De Wro en het Bro zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit betekent onder andere dat de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen omdat deze onderdeel zijn van de Wro.

In het Bro is een omschrijving opgenomen van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels.

De Regeling Standaarden ruimtelijke ordening (SVBP2008, STR2008 en IMRO2008) bevat een aantal die moeten worden opgevolgd. Dit betekent onder andere dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Er is een aantal voorgeschreven begrippen en de wijze van meten vastgelegd. Ook de artikelsgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen. Het kleurgebruik van de bestemmingen is vastgelegd. Zowel de analoge verbeelding als de digitale verbeelding brengt dit tot uitdrukking. De digitale verbeelding heeft voorrang op de analoge verbeelding.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

5.2.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij systematiek en stijl van andere meer recente bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burger en de overzichtelijkheid ten goede.

5.2.3 De bestemmingen

Voor de gronden binnen het plangebied gelden na de wijziging de volgende bestemmingen uit het bestemmingsplan Tuitjenhorn:

- 'Wonen' (artikel 18);
- 'Archeologie' (artikel 23).

De bouwregels uit het moederplan zijn, conform het bepaalde van de wijzigingsregels, van toepassing.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend wijzigingsplan leidt niet tot nieuwe bouw mogelijkheden en de opstelling van een grondexploitatie-regeling is daarom niet aan de orde. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd in de exploitatie-overeenkomst.

Planschade

Door het opstellen van een nieuw wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van het wijzigingsplan worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eventuele overlegreacties van instanties en zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan zullen te zijner tijd op deze plek aan de orde komen.

Colofon

Projectgegevens

Project: Bestemmingsplan Sportlaan te Tuitjenhorn
Projectnummer: 154496
Revisie: 3
Datum: Mei 2016

Opdrachtgever

Bot Bouw initiatief *in samenwerking met R. Goudsblom en S. Dekker*
Postbus 15
1700 AA Heerhugowaard.

BK Bouw & Milieuadvies

Ing. G. Kalkman
Dokweg 17A
1976 CA IJmuiden.

Bijlage

1 Akoestisch onderzoek

Bijlage

2 Ecologisch onderzoek

Bijlage

3 Archeologisch onderzoek

Bijlage

4 Stikstofdepositie berekening

Bijlage

5 Bodemonderzoek