

Bestemmingsplan
Buiskoolstraat 29 Schagen
Vastgesteld

Toelichting

Bestemmingsplan Buiskoolstraat 29 Schagen

Toelichting

29 juni 2021

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPSCHBuiskoolstr29-va01



Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
4.	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH 2020</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Structuurvisie Schagen 2025</i>	12
4.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	12
4.3.3	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	12
4.3.4	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	13
4.3.5	<i>Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsbeleid)</i>	13
5.	Omgevingsaspecten	14
5.1	Natuur	14
5.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	14
5.1.2	<i>Soortbescherming</i>	15
5.1.3	<i>Houtopstanden</i>	17
5.2	Bodem	17
5.3	Geluid	18
5.4	Trillingshinder	18
5.5	Luchtkwaliteit	18
5.5.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	19

5.6	Water.....	19
5.6.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	19
5.6.2	<i>Watervisie 2021</i>	19
5.6.3	<i>Waterprogramma</i>	20
5.6.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	20
5.6.5	<i>Verharding en compenserende maatregelen</i>	20
5.6.6	<i>Waterkwaliteit</i>	20
5.7	Externe veiligheid	20
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	21
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	22
5.10	Duurzaamheid	22
5.11	Verkeer en Parkeren.....	23
5.12	Kabels en leidingen.....	23
5.13	Belemmeringen	23
5.14	Cultuurhistorie.....	23
5.15	Archeologie.....	24
6	Juridische aspecten	25
6.1	Doelstelling.....	25
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	25
6.3	Planopzet.....	25
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	26
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	27

Bijlagen:

Bijlage 1:	Aeriusberekening
Bijlage 2:	Verkennen bodemonderzoek
Bijlage 3:	NIBM-tool
Bijlage 4:	Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het perceel Buiskoolstraat 29 is gelegen in het centrum van Schagen binnen het stedelijk gebied. Op het perceel was het voormalige Scagontheater aanwezig. Na de verhuizing van dit theater naar Markt 18 in Schagen is de bebouwing gesloopt. Op de planlocatie is in de huidige situatie een grasperceel aanwezig.



Op de planlocatie zullen 6 appartementen worden gerealiseerd met bijbehorende parkeerplaatsen. Op de begane grond worden 3 appartementen gemaakt met een tuin, terwijl op de 1^e verdieping de appartementen een balkon zullen krijgen.

Door de bouw van de appartementen zal een gat in de kern van Schagen worden opgevuld, waardoor de ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie wordt verbeterd. De realisatie van de appartementen levert een bijdrage aan de grote vraag naar woningen en de levendigheid van het gebied.

Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken dient de bestemming van het perceel te worden gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Buiskoolstraat in het centrum van Schagen. De Buiskoolstraat vormt een smalle verbinding tussen de Landbouwstraat en de Nijverheidsstraat. Het betreft een doorgaande weg, maar wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer.



2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen binnen de polder Schagen. In het hart van de polder is de bebouwing van de kern Schagen aanwezig. De planlocatie is gelegen in de nabijheid van de Landbouwstraat, Dorpen en Buiskoolstraat, dit zijn meerdere oude wegen in de kern van Schagen. Langs deze weg is nog veel authentieke bebouwing aanwezig en de smalle straten herinneren nog aan het verleden.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Buiskoolstraat in het centrum van Schagen. Rondom de planlocatie zijn aan drie zijden woningen aanwezig en aan één zijde garageboxen. Aan de oostzijde van het plangebied zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig.



Planomgeving

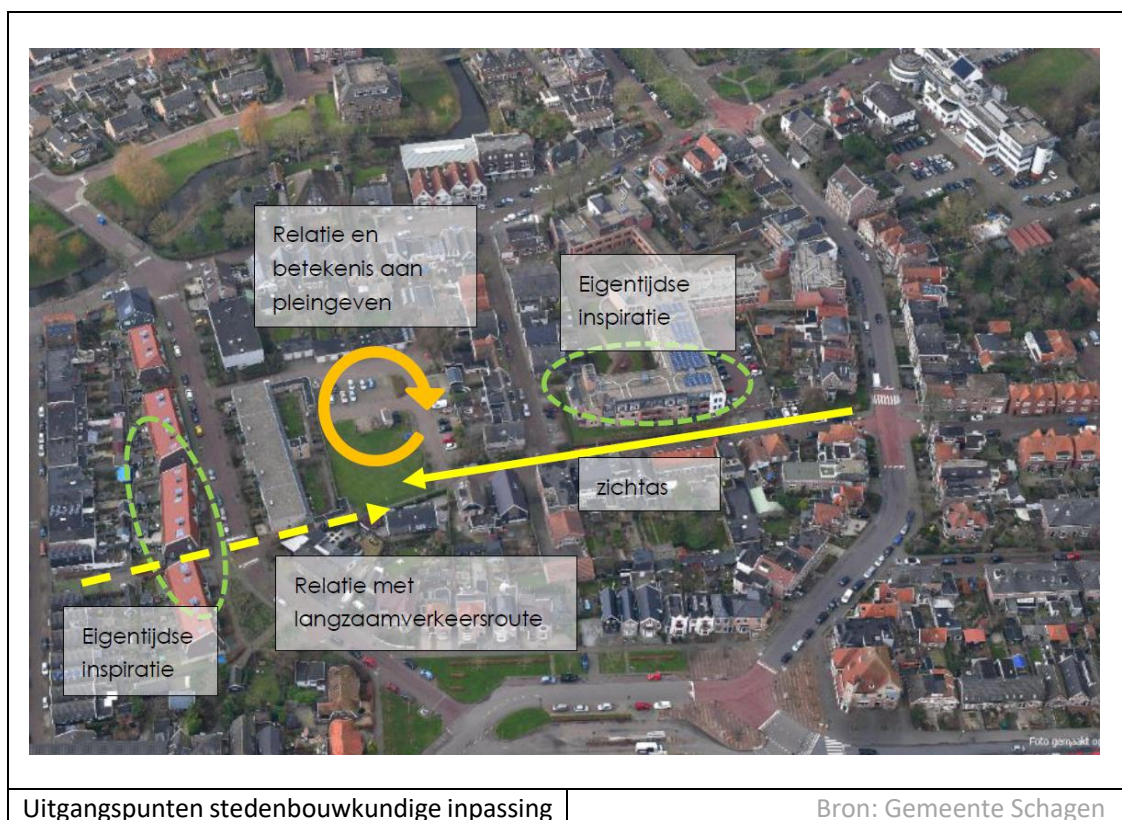
Bron: Google Maps

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Vanuit de welstand is advies gegeven over de stedenbouwkundige inpassing van het plan:

Het nieuwe pand vraagt om een eigentijdse interpretatie van de architectuurkenmerken en het moet zodanig uitnodigend zijn dat er rekening wordt gehouden met de zichtas vanaf de Buiskoolstraat. Bovendien moet het pand nieuwe kwaliteit toevoegen en een relatie hebben met de ruimte waar nu parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Een meer- en/of alzijdig ontwerp dat past bij een gebouw dat op zichzelf staat en aansluit op de omgeving is gewenst. De welstandscriteria kunnen en mogen daarvoor ruimer (lees eigentijdse interpretatie van de vooroorlogse architectuurprincipes) geïnterpreteerd worden.



Het nieuwe appartementencomplex is dusdanig ontworpen dat het aan alle zijden aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Vanaf de Buiskoolstraat is zowel de voor- als achterkant van het pand zichtbaar. Het gebouw heeft een moderne en toch karakteristieke uitstraling. Door de juiste materiaalkeuze zal het pand een kwalitatief luxe uitstraling krijgen.

De parkeerplaatsen bij het appartementengebouw sluiten aan bij de bestaande parkeerplaatsen. Door het toepassen van doorlatende verharding en het aanbrengen van bomen, ontstaat er een relatie tussen het appartementengebouw en de naastgelegen parkeerplaatsen.

De realisatie van 6 appartementen levert een bijdrage aan de grote vraag naar woningen en op de planlocatie wordt in ruimtelijk opzicht een kwaliteitswinst behaald.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandsadvisering) van gemeente Schagen heeft het plan voor de bouw van het pand inmiddels goedgekeurd.

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.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie met 6 woningen valt conform de ladder niet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen).

De bouw van 6 appartementen vindt plaats binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en dit is de reden dat alleen de behoefte voor het plan moet worden gemotiveerd.

Uit cijfers van Provincie Noord-Holland (Monitoring woningbouw 2020) blijkt dat er in de Kop van Noord-Holland sprake is van een ontspannen woningmarkt. Dit is de reden dat de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen afspraken hebben gemaakt in het 'Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop' (KWK). In het KWK staat aangegeven dat conform de ladder ontwikkelingen binnen BSG voorrang krijgen op ontwikkelingen in het buitengebied.

Van de inwoners binnen de gemeente Schagen woont bijna 40% in de stad Schagen. De stad Schagen kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau en heeft hierdoor een sterke aantrekkingskracht. Er is bijvoorbeeld veel vraag van starters- en senioren naar wonen in de stad Schagen. Dit is de reden dat de druk op de woningmarkt binnen Schagen hoger is dan in de omliggende kernen.

De ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan de Buiskoolstraat sluit goed aan bij de afspraken die zijn gemaakt in het KWK. Binnen het KWK wordt een afweging gemaakt op basis van vier onderdelen:

- a. het woongebied,
- b. het projectgebied;
- c. produktmarktcombinatie;
- d. lokale planbeoordeling.

Wanneer wordt gekeken naar de nieuwe woningbouwlocatie wordt duidelijk dat deze op een centrale plek is gelegen, in het centrum van Schagen. De vele maatschappelijke en sociale voorzieningen zijn op korte (fiets/loop) afstand gelegen.

De ontsluiting van de woonwijk vindt plaats via de Zuiderweg en op loopafstand ligt het treinstation.

Gemeente Schagen focust zich op de eigen kracht van inwoners en het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Door een appartementengebouw met 6 woningen te realiseren ontstaat er een gevarieerde samenstelling aan bewoners. Dit bevordert de sociale cohesie en is belangrijk voor de leefbaarheid. De appartementen zullen worden verhuurd in het middensegment en dit betekent dat de ontwikkeling aansluit bij een grote doelgroep die op zoek is naar een woning. Er is veel behoefte aan betaalbare huurappartementen binnen de stad Schagen.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie voldoet aan een behoefte en daarmee aan de ladder.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

Bekijk [hier](#) het document

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Het nieuwe appartementengebouw wordt gerealiseerd in de historische binnenstad van Schagen en is gelegen nabij een knooppunt van openbaar vervoer. Veel maatschappelijke- en sociale voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. De appartementen worden stedenbouwkundig ingepast in het centrum en dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het toevoegen van een nieuw appartementengebouw is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH 2020

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 17 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Bekijk [hier](#) het document

Bij bouwen in het landelijk gebied speelt de provincie een belangrijke rol, maar voor het bouwen in stedelijk gebied is de gemeente het eerste aanspreekpunt. De realisatie van de appartementen vindt plaats binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat de voorwaarde in de Omgevingsverordening niet van toepassing zijn op dit plan.

In paragraaf 4.1.3 staat aangegeven dat het plan voorziet in een behoefte en in overeenstemming is met 'Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop' (KWK).

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Omgevingsverordening het plan te ontwikkelen.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Schagen 2025

De Structuurvisie Schagen 2025 geeft de koers aan van de ruimtelijke ontwikkeling van Schagen. In de visie is het perceel aan de Buiskoolstraat opgenomen als inbreilocatie. Door de verplaatsing van het Scagontheter naar Markt 18 is bij het opstellen van de structuurvisie al rekening gehouden met de mogelijkheid van woningbouw op deze locatie.

4.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel Buiskoolstraat 29 is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Centrum 1979” van toepassing is en het facetbestemmingsplan “Parkeren”. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd als ‘Maatschappelijk’, omdat het theater toen nog aanwezig was. In de toelichting van het bestemmingsplan staat al vermeld dat na verplaatsing van het theater er woningbouw op de planlocatie zal gaan plaatsvinden. Dit is de reden dat de planlocatie geen nieuw bestemmingsvlak heeft gekregen, maar uit het plan is geknipt en de maatschappelijke bestemming heeft behouden.

BESTEMMINGEN onveranderend de in wetten of verordeningen vervatte eisen inzake vergunningen

	CULTURELE DOELEINDEN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
--	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4.3.3 Afwijking bestemmingsplan

Om de realisatie van 6 appartementen mogelijk te maken en de bestemming te wijzigen, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘Maatschappelijk’ naar ‘Wonen’. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bouw van 6 appartementen en de bestemmingswijziging een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.4 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. Het plan aan de Buiskoolstraat voldoet aan het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraaggestuurd wordt ontwikkeld. Er is veel vraag van senioren naar wonen dicht bij de voorzieningen in Schagen. Appartementen in het centrum voldoen aan deze vraag.

Schagen is ook populair bij gezinnen om te wonen. Het feit dat de locatie dichtbij scholen, de binnenstad en het openbaar vervoer is gelegen, maakt het aantrekkelijk om te wonen.

4.3.5 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (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 6 woningen worden toegevoegd.

Voor de bouw van het appartementengebouw geldt dat dit in de omgeving past, maar ook binnen de geldende regelgeving. Het plan bevindt zich binnen stedelijk gebied in het centrum van Schagen. De bouw van het pand vormt een impuls voor het woonklimaat binnen de gemeente en voegt kwaliteit toe aan het perceel. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien past het plan bij de omliggende woningen.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten in de reisgids en de huidige regelgeving.

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

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

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

5.1.1 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

Voor de ontwikkeling van het plan aan de Buiskoolstraat 29 geldt dat het mogelijk is dat er stikstofdepositie plaatsvindt richting Natura 2000 gebieden. Het plangebied ligt op circa 7,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Zwanenwater en Pettemerduinen. Binnen dit planvoornemen zijn de bouwwerkzaamheden van het plan aan te merken als tijdelijke stikstofbronnen voor de omgeving en de omliggende Natura 2000-gebieden. Om te bepalen wat de gevolgen zijn voor de stikstofdepositie van dit plan zijn de bouwwerkzaamheden geïnterpreteerd.

Tijdelijke situatie

Tijdelijk (gedurende 8 maanden) is er sprake van bouwverkeer van en naar de projectlocatie. De uitstoot van extra stikstof door de tijdelijke verkeersaantrekkende werking en het energieverbruik van de machines benodigd voor de bouw van het appartementengebouw zijn de belangrijkste bronnen van stikstofemissie.

Gerekend is met de inzet voor werkzaamheden per jaar, aangezien Aeries geen tijdelijke activiteit kent van één of enkele jaren. Aeries berekent hierbij dan ook voor een te lange periode, aangezien de werkzaamheden tijdelijk van aard zijn.

Voor de bouwwerkzaamheden worden 2 vrachtwagens per maand verwacht van en naar de locatie en gedurende 160 werkdagen zullen 2 bestelbusjes van en naar de bouwlocatie rijden.

	Bewegingen 8 maanden	Bewegingen per etmaal	Uren	Klasse (kW)	Cat	Bouwjaar	Brandstof (l/j)	Emissie (kg/j)
Vrachtwagen	32							0,2
Bestelbus	640							0,4
Heistelling			16	130 – 560	Q	2014	288	0,3
Betonpomp			8	130 - 560	Q	2014	152	0,2
Elektrische bouwkraan			120					0
Hoogwerker			80	56 - 75	R	2014	560	0,7
Verkeer bewoners		48						4,5
Totale emissie								6,3

Nieuwe situatie

Door de bouw van 6 woningen zal in de nieuwe situatie er alleen sprake zijn van woon-werkverkeer door de bewoners. Conform de huidige wetgeving moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd, waardoor er geen stikstofuitstoot door verwarmingsinstallaties plaatsvindt.

In vergelijking met de oude situatie zal het aantal verkeersbewegingen waarschijnlijk afnemen, maar de nieuwe situatie is wel berekend. Dit betreft het aantal verkeersbewegingen richting de nieuwe woningen. Het aantal auto's is ingeschat op 4 per etmaal per appartement en dit is in totaal 48 verkeersbewegingen per etmaal bij 6 woningen.

Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd (bijlage 1). Met het programma Aeries is de tijdelijke- en nieuwe situatie ingevoerd en doorgerekend.

Hieruit blijkt dat de stikstofemissie op de projectlocatie door het planvoornemen toeneemt met 6,3 kg per jaar ('worst case' benadering want Aeries kent geen tijdelijke situatie en berekent per jaar).

Tevens blijkt uit de berekening dat de nabijgelegen Natura 2000 gebieden geen overschrijding verkrijgen door (extra) stikstofdepositie. Aan de hand van de gehanteerde 'worst case' benadering zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger van de 0,00 mol/ha/j.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze ontwikkeling is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

5.1.2 Soortbescherming

Flora

Gezien het aanwezige grasperceel op de planlocatie dat intensief wordt onderhouden, 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 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.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens 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 aangetroffen op of rond de projectlocatie. Het betreft een grasperceel wat intensief wordt onderhouden en rondom de locatie zijn nauwelijks bomen aanwezig. Door de voorgenomen bouw van een pand zal het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats niet worden verstoord. Nader onderzoek voor vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Op de projectlocatie zijn mogelijk een aantal beschermde zoogdieren te verwachten en dit betreft het eventueel voorkomen van vleermuizen. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer.

Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op de planlocatie worden uitgesloten.

Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde.

Gezien de situering van de projectlocatie in de kern van Schagen is het projectgebied slechts in beperkte mate van belang zal zijn voor vleermuizen. De aanwezige bebouwing rondom de planlocatie vormt geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Voor de bouw van het pand is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere, zwaardere beschermde amfibieën

worden uitgesloten. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere 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 maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

5.1.3 Houtopstanden

Op het perceel zijn geen houtopstanden aanwezig die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

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

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied indien er sprake is van een functiewijziging. Op de planlocatie wordt een appartementengebouw gerealiseerd en de functie van het perceel wijzigt van maatschappelijk naar wonen. Daarom is door Vlam Bodemadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt:

- het mengmonster van de bovengrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. In het mengmonster van de ondergrond overschrijden de gehalten van de parameters kwik, lood en zink de betreffende achtergrondwaarden. De concentratie van molybdeen overschrijdt in het grondwater de streefwaarde. De oorzaak van de lichte verhogingen is niet eenduidig aan te geven.
- op basis van de aangetoonde gehalten moet de gestelde hypothese, geheel strikt genomen, worden verworpen. De gehalten overschrijden echter de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarde, maar blijven beneden de grens voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.
- er is voor wat betreft het milieukundig bodemonderzoek geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

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 geluidbelastende 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. Een appartementengebouw is een geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. In dit geval is de planlocatie gelegen binnen een 30 kilometerzone/woonerf en binnen een dergelijke zone geldt geen onderzoeksplicht voor wegverkeer. Wel is de Buiskoolstraat voorzien van een klinkerbestrating. Doordat het geen doorgaande weg betreft en de straat alleen gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer is de verkeersintensiteit heel laag. Bij een normale bouwuitvoering zal het binnen niveau ruimschoots voldoen aan het Bouwbesluit. Uit de geluidskaarten van de spoorwegen blijkt dat er geen overschrijding van 55dB op de planlocatie plaatsvindt. De afstand tussen het spoor en het nieuwe appartementengebouw (meer dan 100 meter) is voldoende groot.

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

5.4 Trillingshinder

Het spoor is gelegen op een afstand van meer dan 100 meter. Trillingen van het spoor kunnen worden veroorzaakt door het spoorverkeer op het tracé. Via de bodem en de fundatie van het gebouw kunnen trillingen zorgen voor trillingniveaus in de constructie van een gebouw.

Er bestaan thans geen rekenprogramma's om trillingsniveaus in nieuwe woongebouwen te voorspellen. Wat wel onderzocht is of er ooit rond de planlocatie trillingen zijn waargenomen. Gebleken is dat daar geen sprake van is.

Dit brengt ons tot de conclusie dat, al mochten er door passages trillingen worden veroorzaakt deze onder de van voelbaarheidsgrens van 0,1 mm/s liggen (SBR-richtlijn en DIN 4150) zijn gelegen.

Gelet op het voor genomen initiatief wordt verwacht dat ook in de nieuwe appartementen, geen trillingen door spoorverkeer zullen worden veroorzaakt en evenmin worden waargenomen.

5.5 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.

5.5.1 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 is onder meer het geval 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).

Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. In dit geval wordt de bijdrage aan de luchtkwaliteit voornamelijk bepaald door het realiseren van 6 nieuwe woningen. Daarmee blijft het aantal woningen ver beneden de gestelde norm van 1500. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

De verkeersintensiteit rond het perceel Buiskoolstraat 29 zal niet toenemen in vergelijking met de tijd dat het Scagontheater hier nog was gevestigd. Per week worden maximaal 336 verkeersbewegingen verwacht van en naar het appartementengebouw. Daarbij wordt uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per appartement, wat een hoge intensiteit betekent in het hart van Schagen. Veel mensen zullen ook gebruik maken van het openbaar vervoer of de fiets.

Uit de NIBM-tool 2020/berekening (bijlage 3) blijkt 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.*

5.6 Water

5.6.1 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.*

5.6.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie 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.

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

5.6.3 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.

5.6.4 Water in het plan/Watertoets

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan Buiskoolstraat 29 (zie bijlage 4). 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 het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding.

Daarnaast 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.

5.6.5 Verharding en compenserende maatregelen

Het betreft de bouw van een appartementengebouw op een locatie waar recentelijk het Scagontheater is gesloopt. Er zal geen toename aan verharding worden gerealiseerd, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. De parkeerplaatsen worden aangelegd met een open verharding, waardoor infiltratie van water in de bodem kan plaatsvinden.

5.6.6 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 uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.7 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 het 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.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Buiskoolstraat 29 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg/spoor
- 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. de planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*
- c. het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De bouw van het appartementengebouw kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk 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 en woningen worden gesitueerd.

In dit geval is rond de planlocatie geen bedrijvigheid aanwezig, maar alleen particuliere woningen.

De bouw van het pand vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkelingen van de omringende woningen.

Conclusie: Door de uitvoering van het plan worden de omringende woningen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.9 Milieueffectrapportage (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 bedrijfsploeroppervlakte 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.

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een nieuw pand 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 het pand rekening gehouden met de isolatiewaarden van het pand en mogelijkheden om zelf energie op te wekken. Door de initiatiefnemer kan gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket.

5.11 Verkeer en Parkeren

Voor de planlocatie geldt dat naast het vigerende bestemmingsplan “Centrum 1979” (paragraaf 3.3.2.) ook het bestemmingsplan “Parkeren” van toepassing is. Dit bestemmingsplan komt als het ware als een extra laag over de bestaande bestemmingsplannen heen te liggen en verwijst naar de ‘Nota Parkeernormen Schagen 2016’. Of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is wordt bepaald aan de hand van de deze nota en de normen die hierin zijn opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat bij ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Dit betekent dat bij stedenbouwkundige ontwikkelingen gekeken moet worden naar het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Voor het ontwikkelen van 6 appartementen zijn 8,4 parkeerplaatsen benodigd (rest bebouwde kom, etage, huur, midden, gemiddeld 1,4 parkeerplaats per appartement, aandeel bezoekers van 0,3 inbegrepen). Op de planlocatie worden 11 parkeerplaatsen aangelegd en daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

De parkeerplaatsen en oprit worden voorzien van een waterdoorlatende verharding, zodat overtollig regenwater kan infiltreren in de bodem. Door het toepassen van een open verharding zullen de parkeerplaatsen en inrit ook een groen karakter krijgen.

5.12 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 ervoor zover bekend geen beperkingen.

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

5.13 Belemmeringen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

5.14 Cultuurhistorie

De Schagerkogge is één van de oudste cultuurlandschappen in de Kop van Noord-Holland. De eerste sporen van bewoning dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. Dit gebied was een kweldergebied achter de duinen waar een pakket veen op was ontstaan. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij weteringen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap. De ontginning van de Schagerkogge ging door tot circa 1000. In de periode daarna kreeg het gebied met een toenemende wateroverlast te maken. Enerzijds steeg de zeespiegel,

anderzijds zorgde de ontwatering ervoor dat de veenlagen inklonken, waardoor het maaiveld daalde en het reliëf zich omkeerde. Oorspronkelijk laaggelegen gebieden kwamen daardoor hoger te liggen. De bewoners van het gebied richtten terpen en kaden op om zich te beschermen tegen de toenemende invloed van de zee. Door omkering van het reliëf en de overstromingen kreeg de van oorsprong regelmatige verkaveling een meer grillig verloop. In de 13de eeuw werd het gebied getroffen door een watersnood en besloten de bewoners tot de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Er vonden echter nog regelmatig dijkdoorbraken plaats. Niettemin maakte de verbeterende waterstaatkundige toestand de ontwikkeling van landbouw en veeteelt in het gebied mogelijk. De polder Schagen, gelegen binnen de Schagerkogge, is een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. De polder heeft een onregelmatige verkaveling. Op sommige plaatsen is sprake van een grillige blokverkaveling, terwijl elders de oorspronkelijk regelmatige strokenverkaveling nog te herkennen is. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door het kanaal Schagen- Kolhorn en de Westfriese Omringdijk. De polder is spaarzaam bebouwd en beplant met uitzondering van de bebouwing in Schagen. Het plangebied is gelegen in het historische centrum van deze kleine stad, maar het nieuwe pand wordt gebouwd op een locatie waar nu een grasperceel is gelegen. Door de bouw van het pand zullen de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Conclusie: *Op het perceel Buiskoolstraat 29 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die door de bouw van de appartementen worden aangetast.*

5.15 Archeologie

Het plangebied is gelegen op de locatie waar het Scagontheater was gevestigd. De bebouwing van dit theater is gesloopt en er wordt nu een nieuw appartementengebouw geplaatst. Op basis van de (relatief) geringe omvang van het plangebied en de verstoring van het bodemarchief ter plaatse door sloop van bebouwing is de verwachting dat er geen archeologische waarden op het perceel aanwezig zijn.

Conclusie: *Op het perceel Buiskoolstraat 29 zijn geen archeologische waarden aanwezig die door de bouw van het pand worden aangetast.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Buiskoolstraat 29 Schagen.

De regels en de plankkaart 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.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Buiskoolstraat 29 Schagen (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemming van maatschappelijk naar wonen en het realiseren van zes woningen;

Het bestemmingsplan voorziet ook 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 'Centrum 1979'.

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. Als 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'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel 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 nu 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 Buiskoolstraat 29 Schagen 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 grondexploitatieregeling 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 worden gelegen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwikkeling van het plan.

Voor de omwonenden van de planlocatie is een inloopavond georganiseerd. Uit reacties van omwonenden is gebleken dat men blij is met een twee-laagsgebouw en geen hogere bouw. De aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gewaardeerd, zodat de parkeerdruk niet toeneemt in de buurt.

De bewoners die direct naast het plan wonen op Buiskoolstraat 31 hebben aangegeven dat zij het fijn vinden dat het gebouw zo ver mogelijk van hun woning staat. Tussen de oprit naar het appartementengebouw en het perceel van deze belanghebbenden is een voetpad met

bossages aanwezig. Aan de zijde van de planlocatie zal ook groen worden aangebracht, met voorkeur niet te hoog in verband met schaduwwerking richting het belendende perceel. Het wordt gewaardeerd dat de oprit naar het appartementengebouw aan de oostzijde van het gebouw is gelegen, naast het bestaande voetpad. Dit zorgt er voor dat de afstand tussen het appartementengebouw en de woning van deze belanghebbenden zo groot mogelijk is.