

An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, a large, winding canal flows through green fields and wooded areas. A multi-lane road runs parallel to the canal. In the background, a dense urban area with various buildings is visible under a clear sky.

**Bestemmingsplan  
Gedempte Gracht 54  
Schagen**

*Toelichting  
Vastgesteld*



**PROMMENZ**

# **Bestemmingsplan Gedempte Gracht 54 Schagen**

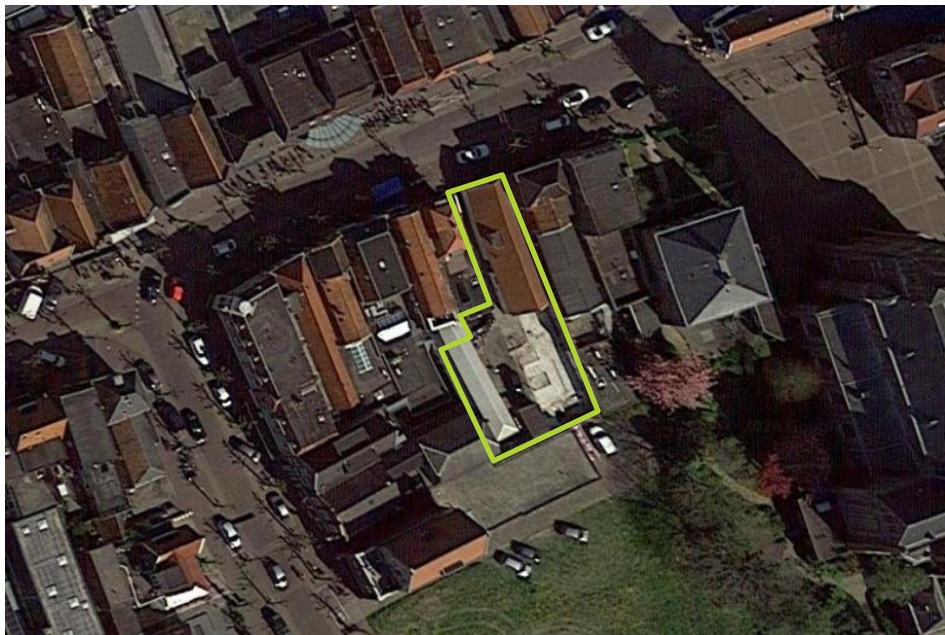
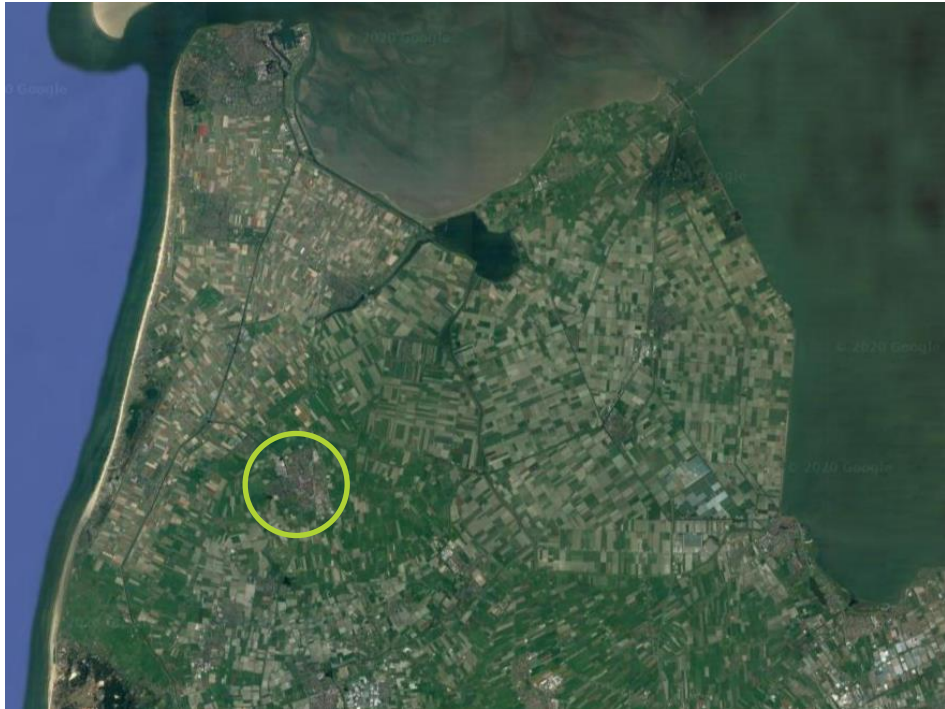
*Toelichting  
Vastgesteld*



## **Colofon**

|               |                                 |                                     |
|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| opdrachtgever | Bakker Bouw Schagen             |                                     |
| document      | 20048_vaststelling_Toelichting  |                                     |
| versie        | Vastgesteld                     |                                     |
| datum         | 11 mei 2021                     |                                     |
| Ontwerp       | 18 februari 2021                | NL.IMRO.0441.BPSCHGDMPTGRCHT54-ON01 |
| Vastgesteld   | 11 mei 2021                     | NL.IMRO.0441.BPSCHGDMPTGRCHT54-VA01 |
| auteur        | L. Borst, BBE<br>L. Heinis, BBE |                                     |
| controle      | N. Bruijnooge, MSc              |                                     |

# Overzichtskaart



Figuur 1 | Plangebied ten oosten van de stadskern van Schagen (bron: Google Maps 2020)

# Inhoudsopgave

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding.....                               | 1  |
| 1.1 Planvoornemen .....                        | 1  |
| 1.2 Ligging van het plangebied .....           | 1  |
| 1.3 Bestemmingsplantoets .....                 | 2  |
| 1.4 Leeswijzer.....                            | 4  |
| 2 Planvoornemen.....                           | 5  |
| 2.1 Historische context .....                  | 5  |
| 2.2 Stedenbouwkundige structuur omgeving ..... | 6  |
| 2.3 Toekomstige situatie.....                  | 7  |
| 3 Beleidskader .....                           | 9  |
| 3.1 Inleiding .....                            | 9  |
| 3.2 Rijksbeleid .....                          | 9  |
| 3.3 Provinciaal beleid .....                   | 11 |
| 3.4 Regionaal beleid .....                     | 12 |
| 3.5 Gemeentelijk beleid .....                  | 13 |
| 4 Omgevingsaspecten.....                       | 16 |
| 4.1 Archeologie .....                          | 16 |
| 4.2 Cultuurhistorie.....                       | 16 |
| 4.3 Bodem .....                                | 17 |
| 4.4 Water .....                                | 18 |
| 4.5 Flora & fauna .....                        | 19 |
| 4.6 Verkeer en parkeren.....                   | 22 |
| 4.7 Akoestiek.....                             | 23 |
| 4.8 Luchtkwaliteit .....                       | 23 |
| 4.9 Bedrijven en milieuzonering .....          | 24 |
| 4.10 Externe veiligheid .....                  | 24 |
| 5 Juridische planbeschrijving.....             | 26 |
| 5.1 Algemeen .....                             | 26 |
| 5.2 Plansystematiek .....                      | 26 |
| 5.3 Verbeelding .....                          | 26 |
| 5.4 Toelichting op de regels.....              | 27 |
| 5.5 Handhaafbaarheid.....                      | 28 |
| 6 Uitvoerbaarheid .....                        | 30 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid .....          | 30 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....      | 30 |
| 7 Procedure .....                              | 31 |

Bijlage I

Bijlage II

Bijlage III



# Inleiding

## 1.1

### Planvoornemen

Op de Gedempte Gracht 54 ligt de voormalige bakkerij Jonker. In 2018 is de planlocatie getroffen door een brand, waarbij de voormalige opslag achter de winkel verloren is gegaan. In februari 2020 is de voorgevel op de eerste verdieping ingestort. Het voornemen is om het overgebleven pand te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw met winkelruimte en een zestal appartementen te realiseren. Aan de achterzijde op de kavel worden drie appartementen gerealiseerd.

Deze uitbreiding is in strijd met de vigerende planologische kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum en omgeving' (vastgesteld 27-03-2012) (identificatie NL.IMRO.0441.BPCT-0303), onherroepelijk in werking gesteld door de gemeente Schagen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling gaat er deels gebouwd worden buiten het bouwvlak. Hiertoe is vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om te voorzien in een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 1.2

### Ligging van het plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend onder de gemeente Schagen, sectie C, nummer 1816, 2032 en 2033 met een totale oppervlakte van circa 550m<sup>2</sup>.



**Figuur 2 Kadastrale grenzen (bron: kadastralekaart.com)**

Het plangebied is gelegen aan de Gedempte Gracht 54 te Schagen, dit is ten oosten van de stadskern van Schagen. Het plangebied wordt begrensd door de Gedempte Gracht aan de noordzijde, winkels met hierboven woningen aan de oost- en westzijde en een uitbouw van Laan 13 aan de zuidzijde.

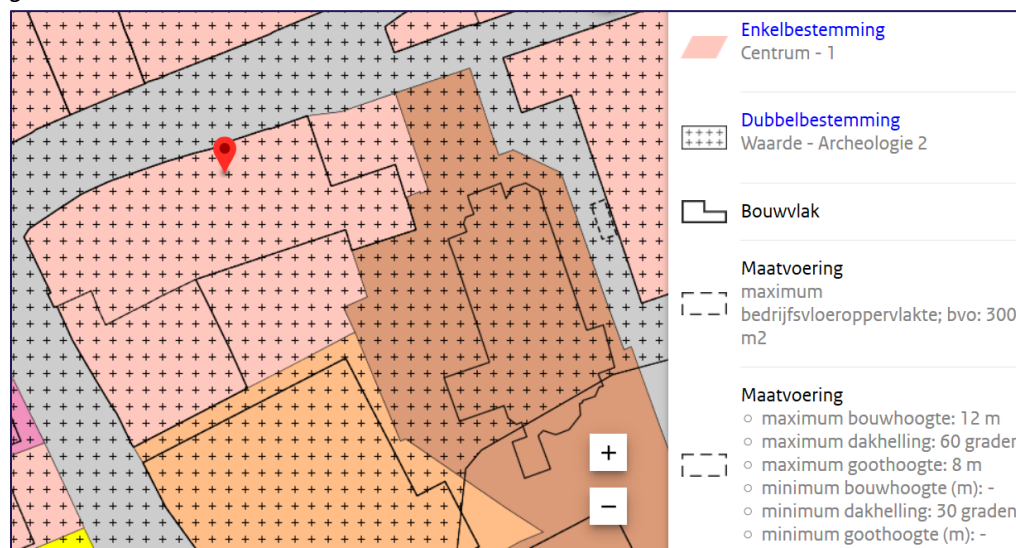
De Gedempte Gracht maakt onderdeel uit van het centrum van Schagen waar zich in de plint winkels bevinden met woningen op de verdiepingen.

### 1.3 Bestemmingsplantoets

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum en omgeving' (vastgesteld 27-03-2012) (identificatie NL.IMRO.0441.BPCT-0303), onherroepelijk in werking gesteld door de gemeente Schagen. Dit deel van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Centrum - 1' met de hierbij horende dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' (Figuur 3)

**Fout! Verwijzingsbron niet**

gevonden.).



**Figuur 3 | Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'LANDELIJK GEBIED 2011' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))**

#### Enkelbestemming Centrum - 1

De gronden met bestemming 'Centrum - 1' zijn bestemd voor een breed scala aan bedrijven, naast detailhandel mogen ook dienstverlenende en andere bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 en 'lichte' horecabedrijven (horeca 1) gevestigd worden. In het oude deel van het centrum (Gedempte Gracht, Molenstraat, Nieuwe Laagzijde, gedeelte Nieuwstraat) zijn winkels tot 300m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak toegestaan, met een ontheffingsmogelijkheid tot 500m<sup>2</sup>. De voorgenomen winkelruimte heeft een grootte van ca. 120m<sup>2</sup> en voldoet hiermee aan de toegestane oppervlakte.

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' mag worden gewoond op de eerste verdieping en hoger, tenzij in de bestaande situatie op de begane grond wordt gewoond. In het voorgenomen plan wordt de begane grond niet voor bewoning gebruikt en voldoet hiermee aan de gestelde richtlijn.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Hieraan voldoet het voorgenomen plan niet omdat een deel van de voorgenomen bebouwing buiten het huidige bouwvlak valt.

#### Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

De gronden met bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, nieuwe gebouwen of uitbreiding van bestaande gebouwen waarbij de oppervlakte in zijn totaliteit niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

Er wordt herbouwd op de plaats waar nu de bakkerij gevestigd is. De appartementen op het achter terrein worden niet op het maaiveld gerealiseerd maar op de eerste verdieping (met onderliggende parkeerplaatsen). Het heien/boren van de heipalen

beslaat niet meer dan 50 m<sup>2</sup>. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan randvoorwaarden van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

#### **Conclusie**

Omdat voor het planvoornemen het bouwvlak vergroot dient te worden moet er afgeweken worden van de regel onder artikel 4.2.b.1 van de planregels van het bestemmingsplan. Hiervoor is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

## **1.4**

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn toegelicht. Hoofdstuk 6 sluit af met de juridische aspecten.

# 2

## Planvoornemen

### 2.1

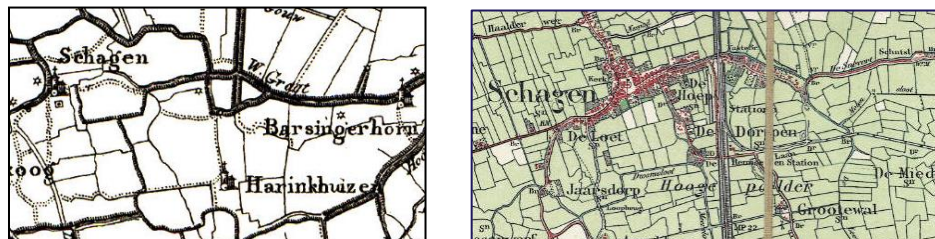
#### Historische context

Het plangebied ligt in het voormalig gebied Schagerkogge. Rond de IJzertijd en de Romeinse tijd waren hier de eerste sporen van bewoning, hier zijn geen zichtbare sporen meer van aanwezig. Rond 700 trokken kolonisten Schagerkogge binnen, die zich langs de oevers van kreken. Hierbij werden weteringen sloten gegraven, dit ging door tot circa 1000. Hierdoor is een basis gelegd voor het huidige landschap.

Van 1000 tot 1250 kreeg het gebied met wateroverlast te maken. Tegen de toenemende invloed van de zee werden er terpen en kaden gebouwd door de bewoners. Door deze invloeden kreeg de oorspronkelijke regelmatige verkaveling een meer grillig verloop. Deze aantasting ontstond ook door demping van sloten waarbij plaatselijk bredere kavels ontstonden. Het gebied werd in de 13<sup>de</sup> eeuw getroffen door een watersnood, hierdoor werd besloten om de West-Friese Omringdijk te bouwen, wat het mogelijk maakte om Schagen te laten uitgroeien tot een kleine stad.

In 1402 werd aan Schagen het recht verleend om een vrije week- en jaarmarkt te houden; gevolgd in 1415 door het verlenen van stadsrechten. In de loop der jaren is de weekmarkt erg belangrijk geworden. Hier werd vis uit de buurtschappen Keins en Kolhorn aangevoerd, werd vee verkocht en kon men fruit, eieren, gevogelte, bonen en koren kopen. Toch was het voornamelijk de agrarische sector, die Schagens groei in deze eeuwen bepaald heeft, de Schager veemarkt werd hierbij ook steeds belangrijker. In 1460 is in opdracht van de toenmalige heer van Schagen, een groot bakstenen kerkgebouw neergezet, deze kwam in de plaats voor de toenmalige tufstenen kerk, welke gebouwd was in de 12<sup>e</sup> eeuw. Echter werd deze kerk door brand verwoest in 1895. Hiervoor werd weer een nieuwe bakstenen kerk gebouwd, welke hedendaags nog steeds te zien is op het plein waar nog steeds de week- en jaarmarkt wordt gehouden.

Het karakter van de weekmarkten is in de loop der jaren veranderd. Maar nog altijd vormt Schagen het middelpunt van de agrarische wereld in dit deel van Noord-Holland.



Figuur 4 | Schagen van 1800 tot 1900 (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

Schagen, voorheen een marktstadje met een zeer bescheiden groei en beperkte centrumfunctie. Hedendaags een levende en leefbare gemeente met een steeds sterkere centrumfunctie. Schagen ligt centraal in de Kop van Noord-Holland, een gebied met volop groen, frisse lucht, recreatie, betaalbare woningen en met uitstekende verbindingen met de rest van Noord-Holland en dus met geheel Nederland.

## 2.2 Stedenbouwkundige structuur omgeving

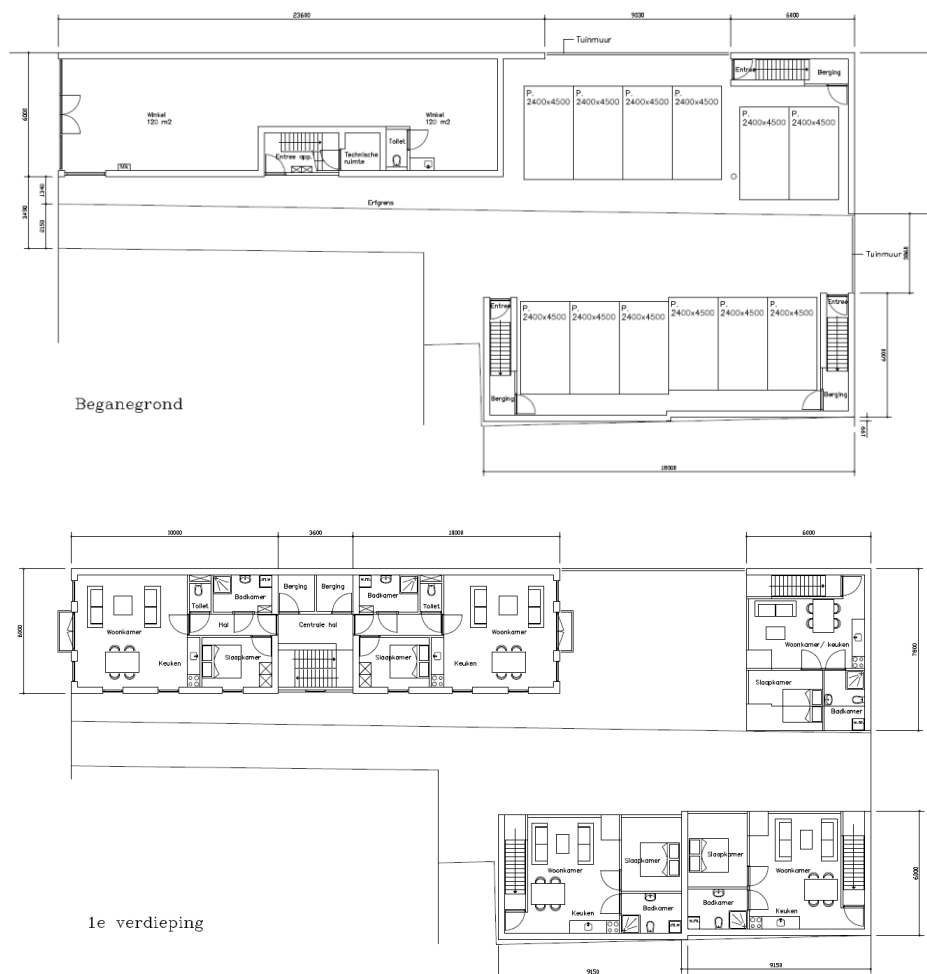
De bebouwing van de kern rondom de Grote Kerk kent een grote diversiteit aan vormen en stijlen, maar er zijn ook duidelijk samenhangende woningblokken herkenbaar. De bebouwing aan de Gedempte Gracht bestaat uit zeer diverse panden met kleine samenhangende elementen. De bebouwing is kleinschalig en zijn op zich staande woningen bestaand uit 2 lagen met een kap, waarvan de onderste laag bestaat uit winkels. Alle rooilijnen liggen evenwijdig aan elkaar met hieraan grenzend de brede trottoirs voor de winkeliers die evenwijdig aan de Gedempte Gracht grenzen (Figuur 5). De Gedempte Gracht is een erftoegangsweg met langsparkeren en aangrenzend een trottoir aan beide zijden van de straat.



Figuur 5 | De bebouwing aan de Gedempte Gracht te Schagen gezien vanaf het oosten

## 2.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om het bestaande pand te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw pand te realiseren van vier lagen hoog met ruimte voor een winkel op de begane grond. Per verdieping worden twee appartementen gerealiseerd waardoor het totaal aantal appartementen op de plaats van de huidige bakkerij op 6 komt.

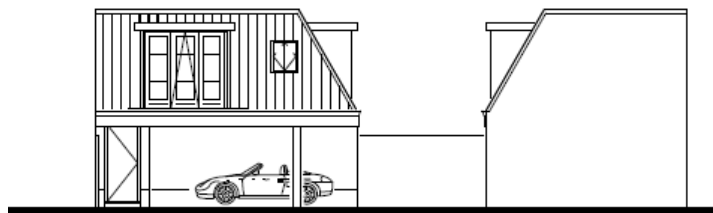


**Figuur 6 | Uitsnede bouwplan**

Op de achterzijde van de kavel worden 3 appartementen gerealiseerd op de eerste verdieping. Om hiervoor ruimte te creëren worden de bestaande schuren gesloopt. Parkeren en de entree en berging voor de appartementen bevinden zich op de begane grond.

In totaal worden er aan de achterzijde van de kavel 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen zijn bereikbaar vanaf de Gedempte Gracht. In de verkoopovereenkomst voor de appartementen wordt opgenomen dat de toegangsweg van de parkeerplaatsen op donderdagen niet bereikbaar is omdat de Gedempte Gracht is afgesloten ten behoeve van de weekmarkt. Hetzelfde geldt voor evenementen. Dit

wordt middels een kettingbeding ook voor volgende verkoopovereenkomsten opgenomen zodat hierover niet geklaagd kan worden bij de gemeente Schagen.



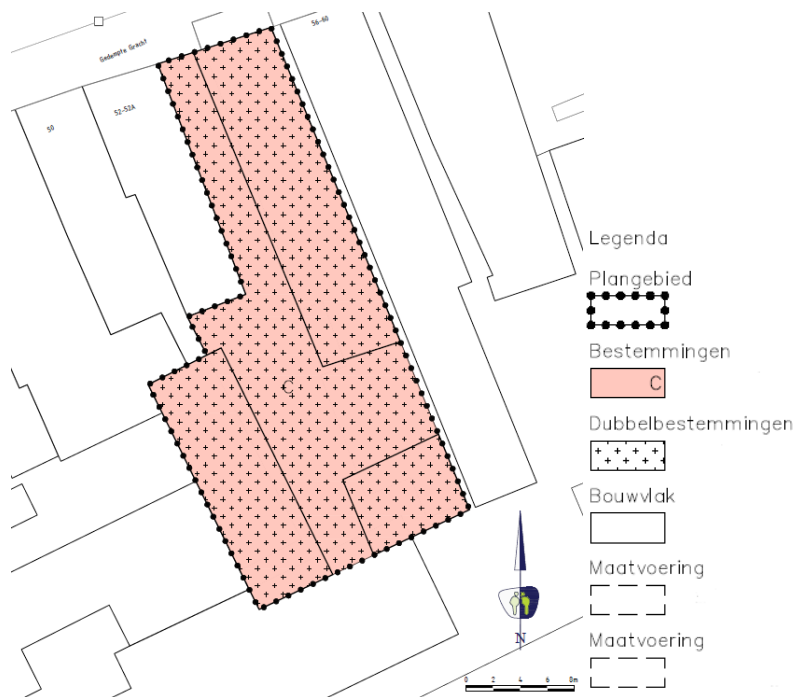
**Figuur 7 | Doorsnede parkeren**

De gronden behouden de bestemming 'Centrum – 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De maatvoering blijft gelijk in dit nieuwe bestemmingsplan gelijk aan het huidige bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum en omgeving' (vastgesteld 27-03-2012) (identificatie NL.IMRO.0441.BPCT-0303).

Maatvoering:

- maximum bouwhoogte: 12 m;
- maximum dakhelling: 72 graden;
- maximum goothoogte: 8,80 m;
- minimum bouwhoogte (m): -;
- minimum dakhelling: 30 graden;
- minimum goothoogte (m): -.

Om de appartementen op de achterzijde van de kavel te realiseren wordt het bouwvlak uitgebreid met de te bebouwen oppervlakten.



**Figuur 8 | Verbeelding 'Bestemmingsplan Gedempte Gracht 54 Schagen'**

# 3

## Beleidskader

### 3.1

#### Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van nationaal, regionaal en lokaal ruimtelijk beleid dat voor de voorgenomen ontwikkeling relevant is. Allereerst wordt het Rijksbeleid beschreven, gevolgd door het provinciaal beleid en tot slot het gemeentelijk beleid.

### 3.2

#### Rijksbeleid

##### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk wil dat de van nature aanwezige economische groeikracht maximaal benut wordt. De ambitie voor 2040 draait in dat licht om leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid. De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de middellange termijn (2028) zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland, waarbij door het rijk vooral wordt ingezet op mainports, brainports en greenports;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de doelen van de middellange termijn te bereiken zijn er 13 nationale belangen geformuleerd. Deze doelen gaan over een aantrekkelijk vestigingsbeleid voor buitenlandse bedrijven, energiezekerheid, het slimmer benutten van bestaande infrastructuur, bescherming van wederopbouwgebieden, maatregelen tegen

overstromingen of voor de kwaliteit van de bodem, lucht en het water en ruimte voor natuur.

*Betekenis voor het project*

De SVIR legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De planvoornemens zijn in lijn met het beleid zoals opgenomen in de SVIR.

**3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011) bevestigt in juridische zin de kader stellende uitspraken uit de SVIR ten aanzien van de dertien daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

*Betekenis voor het project*

Het Barro legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De planvoornemens zijn in lijn met het beleid zoals opgenomen in het Barro.

**3.2.3 Ladder van duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen. De Ladder is van toepassing op ieder bouwplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Bij ruimtelijke besluiten moet daarom worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsplan, of een omgevingsvergunning. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Mede aan de hand van jurisprudentie is duidelijk welke ontwikkelingen al dan niet worden aangemerkt als (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.

*Betekenis voor het project*

Het planvoornemen is het vergoten van het bouwvlak ten behoeve van het bouwen van een winkel en 9 appartementen. Volgend uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1724) wordt het vergroten van een bouwvlak niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd. Pas bij een bouwproject vanaf 12 woningen wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er hoeft daarom geen Laddertoets te worden uitgevoerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking biedt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Desondanks kan gemotiveerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en levert een bijdrage aan de regionale woningbehoefte.

### 3.2.4 *Ontwerp Nationale Omgevingsvisie (Novi)*

De invoering van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Ook het Rijk maakt vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een Nationale Omgevingsvisie. De eerste Nationale Omgevingsvisie staat gepland voor voorjaar 2020. Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten. Deze hebben onderling veel met elkaar te maken en op deze prioriteiten geeft de NOVI richting aan hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten.

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

#### *Betekenis voor het project*

Het Novi legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De planvoornemens zijn in lijn met het beleid zoals opgenomen in het Novi.

## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en PRV*

De provincie Noord-Holland wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie NH2050 zijn een aantal strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Holland vervangen, zoals de structuurvisie Noord-Holland 2040 en wordt daarom niet behandeld in dit hoofdstuk 'Beleidskader'.

Op dit moment ligt het ontwerp Omgevingsverordening NH2020 ter inzage. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Omdat de Omgevingsverordening nog niet in werking is getreden, wordt het initiatief van dit bestemmingsplan niet hieraan getoetst. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) op dit moment vigerend. Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de PRV staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Er worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. In deze beoordeling is artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening leidend.

*Betekenis voor het project*

De projectlocatie valt onder bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **3.3.2    Provinciale woonvisie 2010-2020**

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

De speerpunten van dit beleid zijn:

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

*Betekenis voor het project*

Door kleinschalige woningen aan te bieden, welke gelegen zijn op een centrale locatie, zijn de woningen geschikt voor starters. Deze ontwikkeling is passend in de doelstellingen van het provinciaal beleid.

## **3.4** **Regionaal beleid**

### **3.4.1    Woonbeleid Noord-Holland Noord**

Door het college van Gedeputeerde Staten is in Maart 2020 de actieagenda voor het Noord-Hollands woonbeleid opgesteld. In deze agenda staat het woonbeleid van de provincie Noord-Holland beschreven voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. In deze woonagenda staat de actieagenda 2020-2025 beschreven, de ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten en de speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.

Hierbij is het belangrijkste punt dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen.

#### *Betekenis voor het project*

Door ruimte te maken voor een winkel en 9 appartementen worden er nieuwe woonlocaties gerealiseerd welke op een duurzame manier worden gebouwd. De woningbouw sluit hierdoor aan bij het woonbeleid van Noord-Holland Noord.

### **3.4.2 Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland**

Op 28 juni 2017 is het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland ondertekend door de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en de provincie Noord-Holland. Met het convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van de toekomstbestendigheid van de woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland. In de Kop van Noord-Holland wordt in de komende jaren nog steeds groei verwacht, voor zowel de inwoners als huishoudens. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) bestaat uit regionale afspraken over de kwantitatieve aantallen te bouwen woningen tot 2020 en een programmalijst van woningbouwplannen die zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van het objectieve afwegingskader.

#### *Betekenis voor het project*

In het kader van de aanwezige kwantitatieve behoefte en aanwezige plancapaciteit is tot 2020 nog ruimte voor nieuwe plannen. Tabel 1 laat voor Schagen een stijgende woningbehoefte zien.

**Tabel 1: Woningbehoefte 2017-2040 in de kop van Noord Holland**

| Woningbehoefte 2017-2040 | ontwikkeling t.o.v. 2017 |       |       |       |        |        |
|--------------------------|--------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
|                          | 2017                     | 2020  | 2025  | 2030  | 2040   | 2040   |
| Den Helder               | 27.000                   | 100   | 100   | -200  | -1.400 | 25.600 |
| Hollands Kroon           | 20.300                   | 500   | 1.200 | 1.600 | 1.500  | 21.800 |
| Schagen                  | 20.200                   | 400   | 900   | 1.200 | 1.100  | 21.300 |
| Texel                    | 6.100                    | 200   | 300   | 200   | -100   | 6.000  |
| Kop van Noord-Holland    | 73.600                   | 1.200 | 2.400 | 2.700 | 1.200  | 74.800 |

Vanwege de stijgende woningbehoefte in Schagen past het initiatief van dit bestemmingsplan binnen het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie 2025, gemeente Schagen**

Op 22 februari 2011 is de structuurvisie voor 2025 vastgesteld door de gemeente Schagen. Hierin wordt voor de komende 10 á 15 de koers van de ruimtelijke ontwikkeling van Schagen weergegeven. Het doel van de structuurvisie is om een koers uit te zetten en ruimte te scheppen voor ontwikkelingen zonder hierbij te ver in detail te treden. De structuurvisie is opgebouwd uit beschreven richtingen en kaarten

Het onderwerp 'Wonen' van de structuurvisie is van toepassing op het onderhavig bestemmingsplan. Hierover staat beschreven dat het belangrijk is om het huidige inwoneraantal vast te houden of te laten groeien in verband met het huidige voorzieningenniveau. In de toekomst wordt er nog een groei voorzien voor Schagen. Een uitgangspunt voor nieuwbouw is dat deze moeten bijdragen aan een optimale huisvesting van bevolking in 2025.

*Betekenis voor het project*

Het bestemmingsplan sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om huizen te bouwen voor de groeiende bevolking.

### **3.5.2 Woonvisie, gemeente Schagen**

De woonvisie van de gemeente Schagen is getiteld; 'een nieuwe gemeente, een nieuwe koers'. Deze is op 16 oktober 2014 vastgesteld voor 2014 t/m 2018. Hierin streeft de gemeente naar geschikte woningen, een gezonde woningmarkt in combinatie met een goede vitaliteit van de gemeenschappen in de 26 kernen. Hierin is een strategie opgenomen voor het verversen van de woningvoorraad, waar sloop en vervangende nieuwbouw van verouderde woningen gebruikt kan worden om in te spelen op de veranderende samenstelling van huishoudens in de gemeente. Bij een uitbreiding moet er sprake zijn van een gefaseerde en gedoseerde uitbreiding die vraag gestuurd is.

*Betekenis voor het project*

Met het planvoornemen zal het straatbeeld verfraaid worden en de voormalige bebouwing worden vervangen door nieuwbouw. Daarnaast is de ontwikkeling beperkt in omvang en betreft het dus een gedoseerde uitbreiding die bovendien vraag gestuurd is.

### **3.5.3 Nota Parkeernormen Schagen 2016**

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

*Betekenis voor het project*

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Het project sluit aan bij de gemeentelijke parkeernorm.

### **3.5.4 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen**

Wanneer plannen in strijd met het bestemmingsplan werkt de gemeente Schagen graag mee aan de plannen welke in afwijking zijn met het bestemmingsplan. De Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen is ontwikkeld om de een juiste start te maken met de planvorming. Het biedt een basis en richtlijnen voor inwoners, bedrijven en instellingen om in gesprek te komen over plannen en de juiste weg er naar toe. De gemeente kan aan de hand van deze reisgids ontwikkelingen die gewenst zijn beter faciliteren en onderbouwen. De reisgids bevat naast het beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen (oftewel: afwijkingsbeleid), een handleiding op basis waarvan plannen

kunnen worden uitgewerkt. De reisgids bevat hiervoor wegwijzers voor de hoofdthema's wonen, werken en recreëren.

*Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Wegwijzer Wonen welke is opgenomen in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen.

**3.5.5 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit**

De gemeente Schagen heeft op 2 april 2019 de reisgids voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Schagen is een gemeente met een unieke combinatie van stad, platteland en kust. Door middel van deze reisgids willen zij deze ruimtelijke kwaliteit behouden en versterken, de spelregels voor welstand duidelijk maken en een objectieve, efficiënte en transparante beoordeling van bouwplannen mogelijk maken.

Het project is gelegen in het centrumgebied, hiervoor geldt een bijzonder welstandsniveau vanwege de cultuur-historische betekenis, het sterk publieke gebruik en de toeristische aantrekkingswaarde. Het uitgangspunt is hiervoor om de aanwezige kenmerken en waardevolle bebouwing te behouden en te versterken. Een belangrijk punt hierbij is dat er een gesloten bebouwingseenheid ontstaat door zowel de vormgeving als materiaal en kleur en minder aantrekkelijke functies dienen aan de achterzijde gesitueerd te worden.

*Betekenis voor het project*

De projectlocatie is gelegen in het vooroorlogs centrumgebied. De periode tussen 1859 en 1940 bestaat voornamelijk uit organisch gevormde uitbreidingen langs de historische structuren en de direct aanliggende gebieden in het stads- of dorpscentrum. Het plan is in overeenstemming met het welstandsbeleid door aansluiting te zoeken bij het historische karakter en deze te versterken. De ligging van het hoofdgebouw is aan de straatzijde, waarbij het parkeren aan de achterzijde van het erf is gesitueerd. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, doch afgestemd op elkaar.

**3.5.6 Beeldkwaliteitsplan Centrum Schagen 2004**

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de bescherming en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied Schagen. Het beeldkwaliteitsplan dient als afwegingskader voor omgevingsvergunningen te worden gebruikt en als principes ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is een ideaalbeeld, wanneer dit niet haalbaar is dient te worden gehandeld in de geest van het document.

*Betekenis voor het project*

Het plan valt binnen het gebied van de historische ontwikkelingsperiode (voor 1850). Hier moet volgens het beeldkwaliteitsplan dient onder andere rekening gehouden worden met dichte muurvlakken, zadeldaken, topgevels of lijstgevels, verticale raam- en deuropeningen. Het materiaalgebruik is bij voorkeur baksteen of gepotdekselde gevels, keramische pannen, houten kozijnen en naturel kleuren met eventueel houten groen of zwarte gevels. Binnen het deelgebied de Markten wordt uitgegaan van 2 lagen met een kap, aan de Oostzijde van de kerk is bebouwing aanwezig met 3 lagen en een kap, soortgelijk aan het planvoornemen.

# 4

## Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

De gemeente heeft op 15 december 2009 de Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen vastgesteld. Hierin zijn op basis van de beschikbare informatie verwachtingswaarden toegekend aan het gehele grondgebied van de gemeente.

Het plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze gebieden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond zijnde archeologische waarden. Volgens de bestemmingsregels is het mogelijk om gebouwen realiseren ter vervanging van de bestaande gebouwen, waarbij de oppervlakte met niet meer dan 50m<sup>2</sup> wordt uitgebreid.

#### *Betekenis voor het project*

Er wordt herbouwd op de plaats waar nu detailhandel gevestigd is. De appartementen op het achter terrein worden niet op het maaiveld gerealiseerd maar op de eerste verdieping (met onderliggende parkeerplaatsen). Het heien/boren van de heipalen beslaat niet meer dan 50 m<sup>2</sup>. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan randvoorwaarden van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hiertoe is geen aanvullend onderzoek benodigd.

#### *Conclusie*

Voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

### 4.2 Cultuurhistorie

In september 2009 overhandigden de ministers van toenmalige ministeries Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) aan de Tweede Kamer. Door middel van de MoMo had de minister tot doel een aantal veranderingen door te voeren in de monumentenzorg:

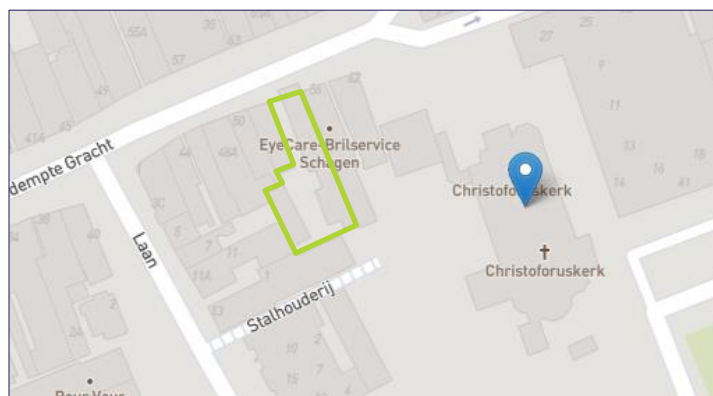
- het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken;

- het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening;
- het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Als gevolg van de MoMo zijn het Besluit ruimtelijke ordening en de Monumentenwet op 1 januari 2012 aangepast. Belangrijkste gevolgen zijn de plicht voor gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekeningen te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en het vergroten van vrijstellingen van de vergunningplicht voor eigenaren van monumentale gebouwen.

#### *Betekenis voor het project*

Op hemelsbreed 40 meter van de projectlocatie is het rijksmonument de St. Christoforus gelegen aan de Molenstraat 2 te Schagen. De voorgenoemde ontwikkelingen hebben geen invloed of nadelige gevolgen voor dit rijksmonument.



**Figuur 9 | uitsnede monumenten kaart (bron: [www.rijksmonumenten.nl](http://www.rijksmonumenten.nl))**

#### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

## **4.3 Bodem**

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

#### *Onderzoeksresultaten*

In april 2020 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de Gedempte Gracht 54 Schagen. De grond heeft een matige verontreiniging met koper en zink en een sterke verontreiniging met lood. Het grondwater is niet verontreinigd. Naar aanleiding van het verkennend onderzoek is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen sterke verontreinigingen met zware metalen bevinden zich in de bovenste meter en zijn zeer waarschijnlijk van historische aard. Aangenomen kan worden dat de aangetroffen verontreiniging in de grond zich niet beperkt tot

onderhavige onderzoekslocatie en onderdeel uitmaakt van een zogenaamde oudstedelijke ophoog laag waarbinnen regelmatig heterogeen verdeelde verontreinigingen worden aangetroffen met ondermeer zware metalen. Vergelijkbare verontreinigingssituaties zijn aangetroffen op diverse nabijgelegen percelen.

Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde bodemlaag dient een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) ter beoordeling aan het bevoegde gezag (OD NHN) te worden voorgelegd. Aangezien er naar verwachting geen grond afgevoerd dient te worden volstaat een BUS-melding 'Tijdelijke uitplaatsing'.

De volledige resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek zijn opgenomen in Bijlage I.

#### *Conclusie*

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect bodem.

## 4.4 Water

Een watertoets is een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt in beeld gebracht wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Omgang met water (regen-, afval- en oppervlaktewater) moet op een goede manier ingepast worden in het ontwerp.

#### *Betekenis voor het project*

Wateroverlast dient ten alle tijden worden voorkomen. Hieronder wordt ingegaan op de aanleg van verhard oppervlak en de riolering van onderhavige planontwikkeling.

#### Verharding

Het huidige verhard oppervlak bestaat uit:

- Bebouwing: circa 200 m<sup>2</sup>;
- Terreinverhardingen: circa 325 m<sup>2</sup>.
- Totaal huidig verhard oppervlak: circa 525 m<sup>2</sup>.

Nieuwe situatie verhard oppervlak:

- Bebouwing: circa 300 m<sup>2</sup>;
- Terreinverhardingen: circa 225 m<sup>2</sup>;
- Totaal nieuwe verhard oppervlak: circa 525 m<sup>2</sup>.

In de nieuwe situatie is sprake van een totale verharding van circa 525 m<sup>2</sup>. Opgemerkt dient te worden dat binnen de 300 m<sup>2</sup> bebouwing in de nieuwe situatie 157 m<sup>2</sup> bestaat uit de woningen achter op de kavel welke op de 1<sup>e</sup> verdieping worden aangelegd met hieronder parkeerplaatsen. Het totale verhardingsoppervlak blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie.

Bovendien is voor de aanleg van een verhardingsoppervlak van minder dan 800 m<sup>2</sup> compensatie in de vorm van aanleg van oppervlaktewater niet nodig (afdeling 2.4 artikel 1 van de beleidsregels 'Compensatie verhardingstoename' en 'Alternatieve vormen van waterberging' van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)).

### Riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de aan te leggen verharding (zoals parkeervakken en opritten) te kiezen voor waterdoorlatende verharding om het risico op wateroverlast in de toekomst (door klimaatverandering) te verlagen.

### Grondwater

Tijdens de bouw van het plan is sprake van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing. Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m<sup>3</sup>/per maand in "niet kwetsbaar gebied" en 8.000 m<sup>3</sup>/per maand in "kwetsbaar gebied" valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009.

In deze gevallen is geen vergunning voor de onttrekking benodigd, indien de grondwateronttrekking niet gelegen is binnen de waterkering en de bijbehorende beschermingszones. Wel dient er een aanvraag watervergunning gemaakt te worden, welke als melding bij het hoogheemraadschap fungeert.

De volledige resultaten van de watertoets zijn opgenomen in Bijlage II.

### *Conclusie*

Ten aanzien van de tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing valt onderhavig plan onder de normale procedure van het hoogheemraadschap. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten opzichte van het aspect water.

## **4.5 Flora & fauna**

De Wet natuurbescherming (Wnb) ziet toe op het behoud en de versterking van de biodiversiteit. Het gaat hierbij om gebiedsbescherming (Natura 2000), soortenbescherming en houtopstanden buiten de bebouwde kom voormalige Boswet (niet aan de orde in dit bestemmingsplan). De gebiedsbescherming van het Natuurnetwerk Nederland volgt uit het Barro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gemeentelijk bomenbeleid als (wettelijk) kader. In deze paragraaf wordt ingegaan op de gevolgen van het voornemen van dit bestemmingsplan voor de gebiedsbescherming, de soortenbescherming en houtopstanden.

### **4.5.1 Gebiedsbescherming**

#### Natura 2000

Op 7 km afstand van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Zwanenwater & Pettemerduinen.



*Figuur 10 | uitsnede Natura 2000 gebieden (bron: [www.natura2000.nl](http://www.natura2000.nl))*

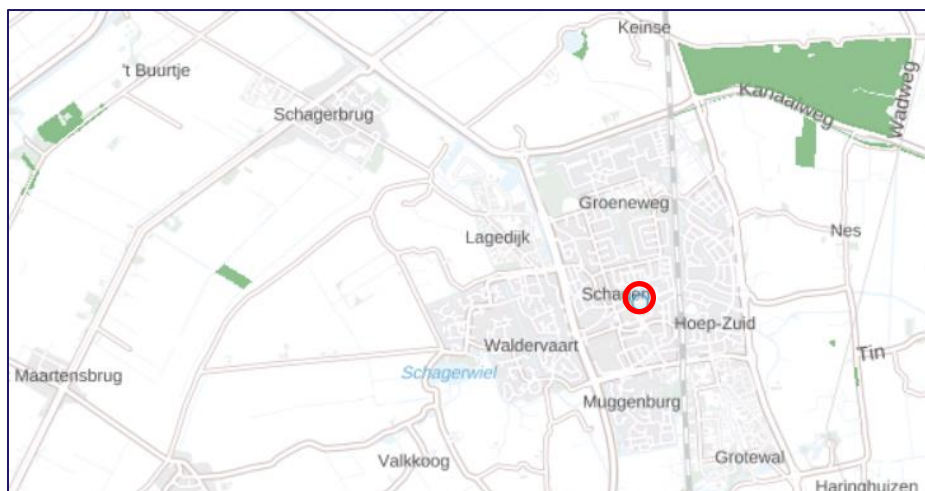
Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden. Dit geldt ook voor schade die ontstaat als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof).

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Bij een gebrek aan nieuwe regelgeving dient in het kader van een vergunning voor de Wet natuurbescherming een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Initiatiefnemer dient bij de bouw aanvraag een stikstofberekening aan te leveren in het kader van de Wet natuurbescherming.

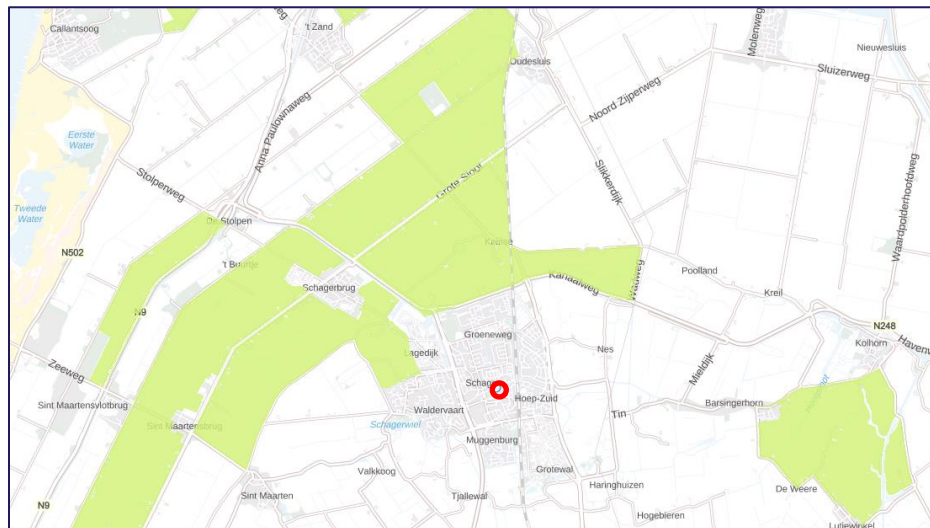
#### Natuurnetwerk Nederland

Het provinciale ruimtelijke beleid voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is vastgelegd in artikel 19 van de PRV Noord-Holland. Er is geen sprake van ruimtebeslag of directe negatieve effecten op percelen van het NNN. Externe werking is binnen provincie Noord-Holland geen toetsingscriterium. Het toetsen van de effecten van ontwikkelingen buiten het NNN is niet noodzakelijk.



*Figuur 11 | uitsnede NNN (bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))*

Op ca. 1,2 kilometer afstand ligt een weidevogelleefgebied. Vanwege deze afstand en de ligging van het plangebied in het centrum van Schagen zijn effecten op het weidevogelleefgebied redelijkerwijs niet te verwachten.



**Figuur 12 | uitsnede weidevogelleefgebied (bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))**

#### 4.5.2 Soortenbescherming

Om uit te sluiten dat er geen beschermde soorten voorkomen op de projectlocatie is er een ecologische quickscan uitgevoerd op Gedempte Gracht 54 te Schagen.

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) is bij bestendig beheer en ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het werkgebied. Het doel van de wet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Door deze natuurwaarden voorafgaand aan het werk te onderzoeken, kan schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing noodzakelijk.

Er zijn geen beschermde soorten waargenomen en ook is er geen geschikt biotoop aanwezig binnen het plangebied of de directe omgeving. Het is daarom niet aannemelijk dat er beschermde diersoorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Bij de sloop van de bebouwing wordt zijn effecten op beschermde soorten en leefgebieden uitgesloten.

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde soorten er zijn geen mogelijke verblijfplaatsen waargenomen. De volledige resultaten van het ecologisch onderzoek zijn opgenomen in Bijlage III.

#### Conclusie

Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.



## 4.7 Akoestiek

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. In artikel 41 van de Wgh zijn categorieën aangewezen waarvoor een geluidszonering toegepast moet worden.

### *Betekenis voor het project*

#### Aanlegfase

Tijdens de aanlegfase draagt de aannemer zorg voor het binnen de perken blijven van geluidsoverlast. De aannemer houdt zich aan de richtlijnen volgens het Bouwbesluit.

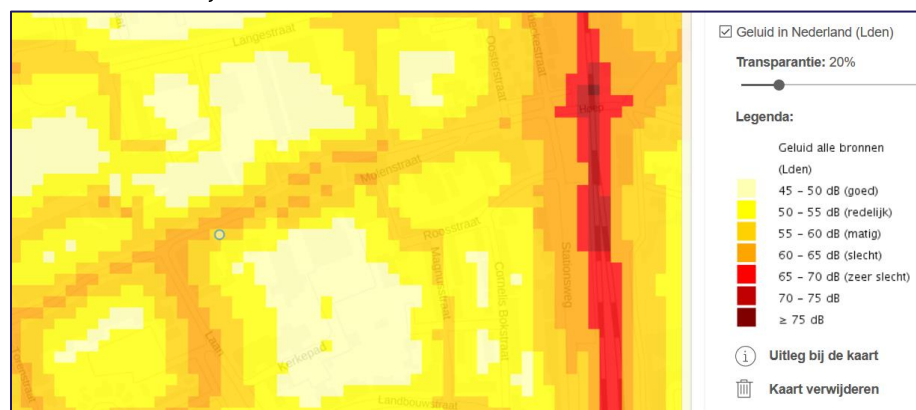
#### Gebruiksfase

##### Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen aan de Gedempte Gracht te Schagen, dit is een drukbezochte 30km/u weg. Deze weg genereert 60-65db, dit vlak af tot 50-55db bij de gevels van de woningen, gelegen aan de Gedempte Gracht. Deze geluidsgeneratie is in lijn met de richtlijnen vanuit de wet geluidhinder, die een voorkeurswaarde stelt van 50db.

##### Spoorweglawaai

Ten oosten van het plangebied is een spoor gelegen, dit is de verbinding Den Helder - Amsterdam. Deze spoorweg produceert meer dan 75db, dit is bij de gevels van de bebouwing al deels afgezwakt tot 60-65db. Bij de projectlocatie is dit afgezwakt tot 50-55db, dit is in lijn met de voorkeurswaarde van 50db.



**Figuur 14 | Uitsnede geluidskarte (bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))**

### *Conclusie*

Het aspect akoestiek staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

## 4.8 Luchtkwaliteit

Om schade aan de volksgezondheid te beperken, moet de kwaliteit van de lucht voldoen aan Europese normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) worden overschreden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging

als het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) bijdraagt. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. Het project is 'in betekenende mate' als de toename voor een of beide stoffen hoger is.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

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

#### *Betekenis voor het project*

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat sprake is van een NIBM-situatie: het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging.

#### *Conclusie*

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect luchtkwaliteit.

## **4.9 Bedrijven en milieuzonering**

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

#### *Betekenis voor het project*

De locatie grenst aan detailhandel en woonbebouwing. Op grond van VNG-publicatie 'Bedrijven- en Milieuzoneringen' geldt voor woningen onderling hiervoor geen richtafstand. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen beperkingen voor het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect bedrijven en milieuzonering.

## **4.10 Externe veiligheid**

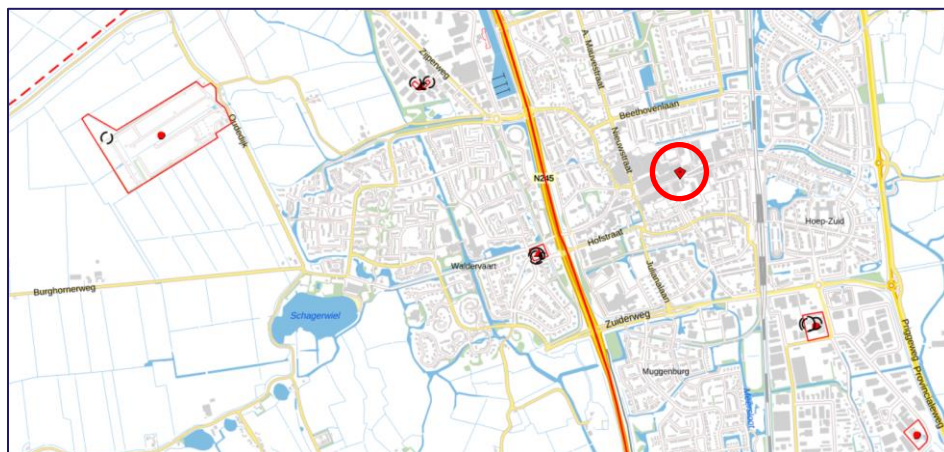
Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt

een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### *Betekenis voor het project*

Een pand met winkelruimte en negen appartementen is geen risicobron. Woningen zijn echter wel risico ontvangers. Daarom is er beoordeeld of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen.

Volgens de Risicokaart Noord-Holland (Figuur 15) zijn op ca. 850 meter zijn verschillende risicobronnen gelegen, het gaat hierbij om opslag van de stoffen ammoniak en een spiraalvriezer 1&2 vloeistofleiding naar verdampers, een LPG-reservoir en een LPG-aflerinstallatie. Hiervoor gelden risico afstanden tussen de 15 en 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.



**Figuur 15 | uitsnede risicokaart nabij plangebied (bron: risicokaart.nl)**

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

# 5

## Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

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

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

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

### 5.2 Plansystematiek

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek waarbij het bouwvlak het gehele plangebied beslaat en de maatvoering gelijk blijft aan het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum en omgeving' (vastgesteld 27-03-2012) (identificatie NL.IMRO.0441.BPCT-0303) . Op deze wijze ontstaat een grote mate aan rechtszekerheid voor de omgeving.

### 5.3 Verbeelding

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

## 5.4 Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Centrum - 1
- Waarde – Archeologie 2

Binnen de regels is sprake van positieve bestemming. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de regels artikelsgewijs besproken.

### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

#### Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd waarmee de duidelijkheid wordt vergroot.

#### Artikel 2: Wijze van meten

Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramen:

- a) een beschrijving van de bestemming;
- b) de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d) (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

#### Artikel 3: Centrum - 1

De gronden met de bestemming "Centrum - 1" bestaat in haar geheel uit bouwvlak met de daarbij behorende maatvoering van een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup> bvo. De maximum bouwhoogte bedraagt 12 m, minimum dakhelling 30 graden, maximum dakhelling 72 graden en een maximum goothoogte van 8,80 m.

#### Artikel 4: Waarde – Archeologie 2

De gronden met de bestemming "Waarde – Archeologie 2" zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### ***Hoofdstuk 3 Algemene regels***

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

#### Artikel 5: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

#### Artikel 6: Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft aan dat middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt, van maten of gebruiksvorm die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

### ***Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels***

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

#### Artikel 8: Overgangsregels

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

#### Artikel 9: Slotregel

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

## **5.5 Handhaafbaarheid**

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Gedempte Gracht 54 Schagen, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

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

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;

- Handhavingsbeleid.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

# 6

## Uitvoerbaarheid

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

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Er wordt een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over planschade en ambtelijke kosten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn geen reacties binnengekomen. Er volgen hieruit geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

# 7

## Procedure

Het bestemmingsplan Gedempte Gracht 54, Schagen doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan is vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. Er zijn geen reacties binnengekomen. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan Gedempte Gracht 54, Schagen.

Vervolgens geven burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 (nieuwe) Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 18 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

# Bijlage I

Verkenkend & aanvullend  
bodemonderzoek

# Bijlage II

Watertoets

# Bijlage III

Quicksan Flora en Fauna



**PROMMENZ**

Harmenkaag 11  
1741 LA SCHAGEN  
0224-299346

[info@prommenz.nl](mailto:info@prommenz.nl)  
[www.prommenz.nl](http://www.prommenz.nl)