

Bestemmingsplan

Johan Vermeerstraat 1 Schagen

Toelichting

OPDRACHTGEVER:
Stichting Hospice Schagen e.o.

RAPPORTNUMMER:
14.104_R_01

DATUM VRIJGAVE:
oktober 2015

OPSTELLER:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Aanleiding	4
	Ligging plangebied	4
	Vigerend bestemmingsplan	5
	Leeswijzer	6
2	HET PROJECT	7
	Huidige situatie	7
	Beschrijving plangebied	7
	Het plan	13
3	BELEIDSKADER	18
	Rijk	18
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	18
	3.1.2 Duurzaamheidsladder	18
	3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
	3.1.4 Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035	20
	3.1.5 Natuurbeschermingswet 1998	20
	Provinciaal beleid	21
	3.1.6 Structuurvisie 2040	21
	3.1.7 Provinciale Ruimtelijke Verordening	22
	3.1.8 Woonvisie Goed wonen in Noord-Holland (2010)	22
	3.1.9 Waterplan 2010-2015	23
	3.1.10 Leidraad landschap en cultuurhistorie (2010)	23
	Regionaal beleid	24
	3.1.11 Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015	24
	Gemeentelijk beleid	25
	3.1.12 Structuurvisie 2025	25
	3.1.13 Volkshuisvestingsnotitie 2005 – 2010	26
	3.1.14 Welstandsnota Schagen	26
	3.1.15 Groenbeleidsplan	27
	3.1.16 Bomenplan Schagen	28
	3.1.17 Beleidsnota Cultuurhistorie	28
	3.1.18 Welzijnsvisie	29
	3.1.19 Bestemmingsplan	29
4	OMGEVINGSASPECTEN	31
	Inleiding	31
	Archeologie	31
	4.1.1 Aanleiding en doel	31
	4.1.2 Doorwerking in het plan	32
	Flora- en Fauna	32
	4.1.3 Aanleiding en doel	32
	4.1.4 Doorwerking in het plan	33

Watertoets.....	34
4.1.5 Aanleiding en doel.....	34
4.1.6 Doorwerking in het plan.....	36
Bodemonderzoek.....	37
4.1.7 Aanleiding en doel.....	37
4.1.8 Doorwerking in het plan.....	38
Geluid.....	39
4.1.9 Aanleiding en doel.....	39
4.1.10 Doorwerking in het plan.....	39
Externe veiligheid.....	40
4.1.11 Aanleiding en doel.....	40
4.1.12 Doorwerking in het plan.....	41
Verkeer en vervoer	41
4.1.13 Aanleiding en doel.....	41
4.1.14 Doorwerking in het plan.....	41
Luchtkwaliteit	43
4.1.15 Aanleiding en doel.....	43
4.1.16 Doorwerking in het plan.....	43
Bedrijven- en milieuzonering.....	44
4.1.17 Aanleiding en doel.....	44
4.1.18 Doorwerking in het plan.....	44
5 UITVOERBAARHEID	46
Economische uitvoerbaarheid	46
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6 JURIDISCHE VORMGEVING	49
Wijze van bestemmen	49
Juridische methodiek	49

1 INLEIDING

Aanleiding

De voormalige locatie van het Centrum voor Natuur- en Milieueducatie Schagen e.o. (CNME) 'De Groenling' is een aantrekkelijke locatie waarvoor reeds meerdere initiatieven zijn ontplooid. Sinds 2008 hebben diverse belangstellenden zich aangemeld (zowel mondeling als schriftelijk) om op deze locatie, in eigendom bij de gemeente, nieuwbouwplannen te ontwikkelen. Stichting Hospice Schagen e.o. wil op deze locatie haar nieuwe hospice realiseren. Dit is een kleinschalige instelling waar 24 uur per dag door een team van gediplomeerde verpleegkundigen en vrijwilligers zorg zal worden geboden, aan gasten die weten dat zij gaan sterven.

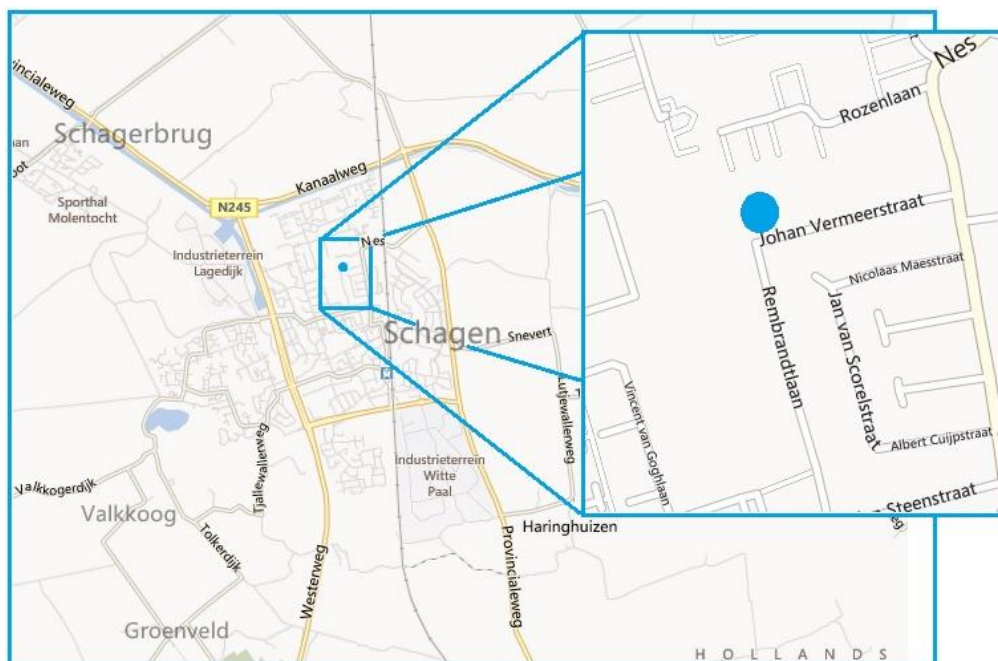


Figuur: concept-ontwerp te realiseren hospice

Het idee voor een hospice in Schagen is in 2010 ontstaan en nadat de stichting haar koers heeft uitgezet is een goede locatie voor de bouw van een hospice gevonden op de locatie Johan Vermeerstraat 1. Het huidige pand op dit perceel is aan vervanging toe en zal dan ook worden gesloopt.

Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Johan Vermeerstraat 1. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de locatie globaal, met een blauwe stip, is aangegeven.



Figuur: Ligging projectlocatie in groter verband

De projectlocatie is zo'n 700 m te noorden van het centrum van Schagen gelegen.

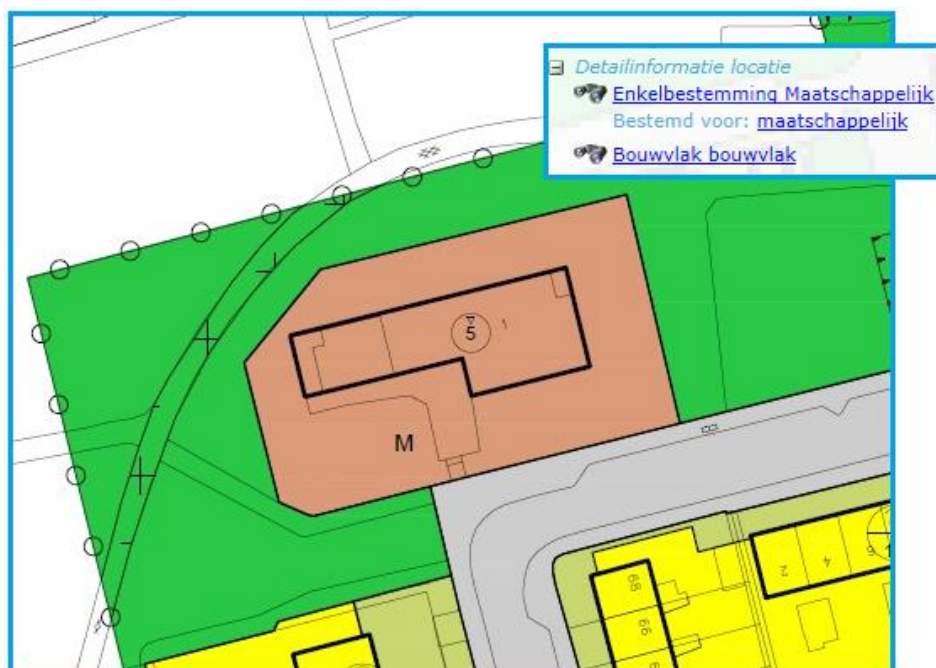
Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- Nesdijk 1969, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 1970 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 24-11-1970;
- Woongebieden Kern Schagen, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. Dit plan is onherroepelijk.



Figuur: uitsnede Bestemmingsplan Nesdijk 1969



Figuur: uitsnede Bestemmingsplan Woongebieden Kern Schagen

Aanpassing bestemming

Het plan past qua bouwvolume en qua functie niet binnen beide bestemmingsplannen. Zo is, onder meer, in beide bestemmingsplannen de nok- en goothoogte niet voldoende. Daarnaast is de functie van 'zorgwoning' in beide plannen niet toegestaan. Binnenplanse afwijkingen of een wijzigingsbevoegdheid zijn hiervoor niet gegeven, waardoor een nieuw planologisch regime dient te gelden voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische vertaling van de planregels en de verbeelding weergegeven.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

Huidige situatie

Het perceel (A2048) is 1750 m² groot. De oppervlakte aan bebouwing (hoofdgebouw + bijgebouw) is 333 m². De overige gronden zijn met groen ingericht. De hoogte van bebouwing is beperkt tot 3 à 4 meter.



Figuur: zicht op voormalig gebouw

De locatie was als laatste (tijdelijk) in gebruik bij muziekvereniging 'Da Capo', dit in afwachting van de oplevering van het Cultuurhuis ('Markt 18').

Beschrijving plangebied

Historie

Rond 500 v. Chr. Is vrijwel heel West-Friesland bedekt met veen. In de 7^e eeuw na Chr. werd een begin gemaakt met het systematisch verkavelen van de Schagerkogge. Telkens als er behoefte was aan meer land trok men de gegraven sloten door tot aan een nieuw vastgelegde achtergrens.

¹

In de twaalfde en dertiende eeuw zijn veel van de oude structuren in het land verdwenen als gevolg van overstromingen. Er ontstonden moerassen en waterpartijen die pas veel later verlandden en opnieuw werden ingericht.

Schagen is gebouwd op terpen, net als de gehuchten er omheen. Het bestond in de late middeleeuwen uit zeven buurtschappen. De bevolking trekt in die tijd uit de polders naar de dijken en terpen rondom de kernen, zoals de Hemkewerven, Grotewallen, Dorpen, Lutjewallen, Wijverwerwer, Loetemer en Nesmer.

De oudste omringdijk is de Oude Caegh. Vanuit dit middelpunt werd 'verdrongen' land heroverd door, onder meer, de Nesdijk aan te leggen.

1. ¹ Heerlijk Schagen, De geschiedenis van een Westfries marktstad, Lambooy e.a. (1996).



Figuur: aanleg Nesdijk (lichtblauw) met aansluiting op de Oude Caegh waarbij het plangebied groen omcirkeld is

In het Stedenbouwkundig plan Johan Vermeerstraat, (april 2012) wordt de historie van de Nes als volgt beschreven. De Nes(dijk) loopt vanaf het buurtschap Nes, ten oosten van Schagen, richting het westen tot aan het Noord. De Nes(dijk) vormde ooit een belangrijk onderdeel van de ontginning van het gebied. De naam Nes verwijst naar een stuk land dat uitsteekt in de zee c.q. naar moerassig of aangeslibd buitendijks land.

Aan de Nes(dijk) heeft slechts beperkt bebouwing gestaan. De bebouwing bevond zich tussen het buurtschap Nes en het Noord op relatief grote onderlinge afstand.

De Nes(dijk) is in totaal ongeveer 3,5 km lang. Binnen de lijn kunnen 6 delen worden onderscheiden:

1. Tussen het Noord en de A. Mauvestraat
2. Tussen A. Mauvestraat en de Frans Halsstraat
3. Tussen Frans halsstraat en spoorlijn
4. Tussen spoorlijn en de provinciale weg (N241)
5. Tussen provinciale weg (N241) en het buurtschap Nes
6. De Nes binnen gelijknamige buurtschap

Kenmerken: De Nes(dijk) heeft over de hele lengte genomen een divers karakter. Deels ligt de lijn binnen bestaand stedelijk gebied, deels in het landelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is in de loop van de tijd bebouwing aan de Nes(dijk) gerealiseerd in de vorm van lintbebouwing (onder andere in Nes Noord) of zijn grootschalige elementen nagenoeg tot op de Nes gebouwd (Magnushof aan de Jacob Ruijsdaellaan). De ruimte bevindt zich hier juist aan de andere zijde (bij de nieuwe CNME 'De Groenling').

Kenmerkend voor het deel tussen A. Mauvestraat en de Frans Halstraat is dat nieuwe bebouwing op enige afstand van de lijn ligt, dit in tegenstelling tot de overige delen binnen bestaand stedelijk gebied. Naar het Noord toe treedt de verdichting pas op na de kruising met

de A. Mauvestraat. Hier wordt bebouwing dichter naarmate het Noord (met een relatief grote dichtheid aan woningen) wordt benaderd (Bron: Stedenbouwkundig plan Johan Vermeerstraat 1, Gemeente Schagen, april 2012).

Het ruimtelijk beeld van Schagen werd tot aan de Eerste Wereldoorlog gekenmerkt door lintbebouwing. Rond de Markt en de Gedempte Gracht was sprake van enige komvorming. In de jaren '50 van de vorige eeuw transformeerde de lintstructuur geleidelijk aan in een komstructuur. In de jaren '60 vonden de eerste grootschalige uitbreidingen plaats. Zo werd in 1963 in snel tempo de Muziekbuurt (Noord-I), vanaf het centrum tot aan de Beethovenlaan, gerealiseerd. Vervolgens werd vanaf 1967 vanaf de Beethovenlaan tot aan de Nes de uitbreiding Noord-II gerealiseerd. Op de voormalige weilanden rondom de kern verzeen nieuwe wijken in de vorm van dichte bebouwing. Hier kwamen jonge gezinnen van buiten Schagen wonen. Ten noorden van de Nes werd in de jaren daarna de wijk Groeneweg aangelegd.

De Johan Vermeerstraat is vernoemd naar de beroemde Nederlandse kunstschilder Johannes Vermeer (1632-1675) uit de Gouden Eeuw.

Stedenbouwkundig

In het Stedenbouwkundig plan Johan Vermeerstraat, (april 2012) wordt de wijkstructuur als volgt omschreven. In het verleden is bij de uitbreiding van Schagen met de wijk Groeneweg (1960 tot 1975) rekening gehouden met de Nes als cultuurhistorische lijn. Met deze werkwijze werd vooruitgelopen op een thans bepleite werkwijze waarbij gebruik wordt gemaakt van de zogenaamde lagenbenadering. De verschillende lagen van een gebied (cultuurhistorisch, landschappelijk, geologisch, etc.) worden daarbij inzichtelijk gemaakt om rekening mee te kunnen houden bij de ontwikkeling van een gebied.



Figuur: stedenbouwkundige plan

Groen- en waterstructuur

Bij de uitbreiding Nesdijk e.o. is de cultuurhistorische lijn als uitgangspunt genomen en onderdeel gemaakt van een groen-/waterstructuur op wijkniveau. De Nes vormt daarbij de oost-westelijke lijn van een 'kruis' door de wijk (een groene lijn met cultuurhistorische waarde). De noord-zuidlijn wordt vooral gevormd door water (een waterlijn met begeleidend groen). De groen- en waterstructuur verdeelt de wijk in vier kwadranten die alleen van buiten af (door middel van een verkeersring) met de auto zijn te bereiken. De groen- en waterstructuur kent hiermee een ongekeerde rust en biedt ruimte voor veilige en recreatieve langzaamverkeersroutes. De groen- en waterstructuur kent een vervolg buiten het plangebied, in aangrenzende woonwijken.



Figuur: stedenbouwkundig plan

Bebouwingsstructuur

Bebouwing in de kwadranten is typerend voor de jaren '60 en '70. Typerend voor deze periode is het gebruik van de zogenaamde stempeltechniek waarbij rijtjes of hofjes steeds repeterend aan elkaar zijn gekoppeld. De wijk kent als gevolg van deze opzet weinig diversiteit. Bebouwing in de groen- en waterstructuur is slechts incidenteel aanwezig. De bebouwing is zowel klein- als grootschalig. Het gaat om de dependance van R.K. basisschool 'De Rank', het appartementencomplex aan het Piet Mondriaan-park, huisartsenpraktijk de Nes, een bewaard gebleven stolp aan de Nes en het voormalige gebouw van CNME 'De Groenling' (Johan Vermeerstraat 1). De bebouwing aan de Nes(dijk) is daarbij kleinschalig te noemen ten opzichte van de bebouwing in de noord-zuid lijn. Wat verder opvalt is dat alleen het zuidelijk deel van de noord-zuidlijn incidentele bebouwing kent en dat het noordelijk deel niet dergelijke bebouwing kent vanwege de beperkte ruimte.

De projectlocatie ligt op de hoek Rembrandtlaan met de Johan Vermeerstraat. Deze straten maken onderdeel uit van een ruime en groene wijk die vanaf de jaren zestig tot stand is gekomen. De structuur is relatief eenvoudig met blokverkavelingen, rijtjeshuizen met voor- en achtertuinen en vrijstaande woningen.



Figuur: Johan Vermeerstraat met zicht op plangebied (rechts)



Figuur: Rembrandtlaan met zicht op het plangebied aan het einde van de straat

Ook de architectuur is doorgaans niet gecompliceerd of bijzonder; de woningen zijn betrekkelijk ruim, in twee lagen met een kap.

De locatie is tevens aan de Nes gelegen. Dit is een historisch dijklichaam in een groene setting. Voor het beheersgebied geldt een regulier welstandsniveau.



Figuur: projectlocatie Johan Vermeerstraat 1 vanaf boven gezien.

Zowel de Johan Vermeerstraat als de Rembrandtlaan kenmerken zich door een ruime aanleg. Naast de rijloper liggen parkeerstroken en trottoirs. In de Rembrandtlaan staan aan weerszijden bomen. De Johan Vermeerstraat daarentegen is georiënteerd op een open groene strook met grasveld en bomen langs de Nes.

Alle woningen hebben voortuinen en deels zijtuinen. De tuinen bij de vrijstaande woningen aan de Rembrandtlaan zijn gecombineerd met inritten.

De Rembrandtlaan en Johan Vermeerstraat zijn in het Bomenplan Schagen aangewezen als buurtontsluitingswegen. Deze wegen takken aan op de hoofdwegenstructuur en vormen de belangrijkste ontsluiting van woonerven en woonstraten. Het plangebied zelf maakt in het Bomenplan onderdeel uit van de Historische Structuur. Deze wordt gevormd door de cultuurhistorische hoofdstructuur. Door het in stand houden van een eenduidige beplanting, wordt hier het cultuurhistorische patroon benadrukt.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Johan Vermeerstraat 1 speelt in op de hierboven beschreven karakteristiek.



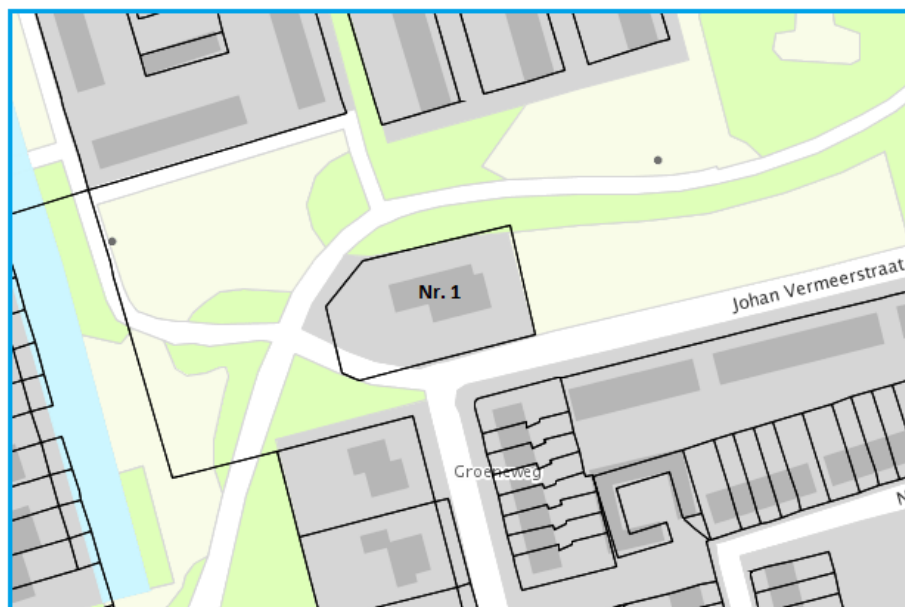
Figuur: zicht op projectlocatie Johan Vermeerstraat 1

Op de projectlocatie was voorheen het CNME gevestigd. Daarna was het in gebruik als clubgebouw. Het pand voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en zal om die reden gesloopt worden.

Het plan

Voor het hospice zal een nieuw onderkomen worden opgericht. Daarvoor is het noodzakelijk om het bestaande pand te slopen. Bij de opzet van het nieuwe plan is rekening gehouden met de historische structuur van de Nes en de opzet van de aansluitende wijk.

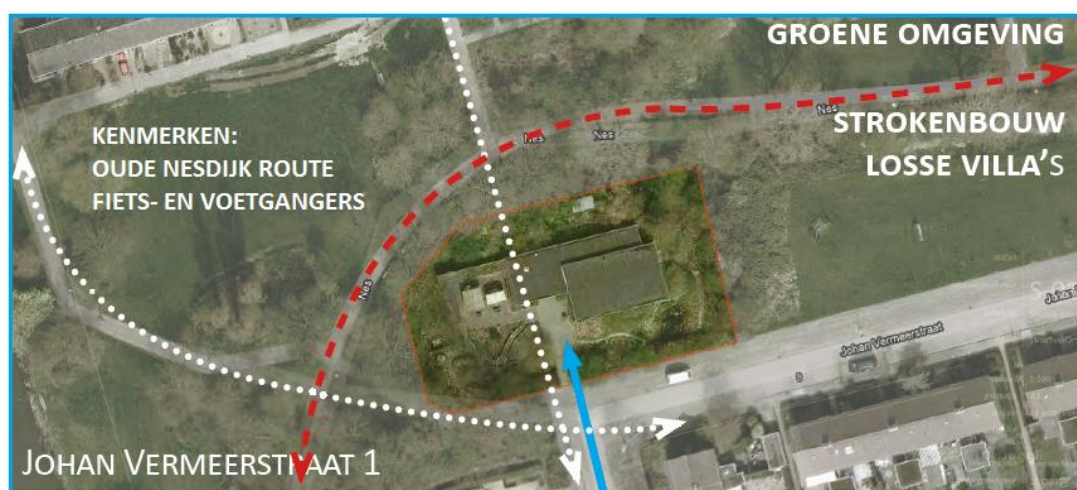
De projectlocatie Johan Vermeerstraat 1 heeft een oppervlakte van 1.750 m². De locatie is kadastraal bekend als Schagen, sectie A, nummer 2048. Hieronder is een afbeelding opgenomen met de kadastrale begrenzingen erop.



Figuur: kadastrale perceelsgrenzen Johan Vermeerstraat 1

Op de bouwlocatie wordt het huidige gebouw gesloopt en wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Het hoofdgebouw met aanbouw heeft het profiel van een landhuis met een aangekapt bijgebouw.

Het huis is in samenhang met het erf gericht op de Nes. De positie van het huis is zo gekozen, dat het aanliggende erf een verbindende ruimte wordt tussen de Rembrandtlaan-Nes-Rozenlaan. De voorgevel is gebaseerd op een landelijk profiel (topgevel met lage goot en aankapping) en gericht op het erf.



Figuur: structuren rondom plangebied

Op deze wijze ontstaat intimiteit op het erf. Tevens wordt vermeden dat deze bebouwing een monumentale verschijningsvorm krijgt op de zichtlijn vanaf de Rembrandtlaan. Een subtiel element is de kromming van de Nes aan de westzijde vlak voor het erf langs, waardoor door de

openheid van het struweel en bomen langs de Nes een fraai uitzicht zal bestaan op de entreegevel aan de westzijde. De bebouwing zal zich manifesteren als onderdeel van de Nes. De planorganisatie is eenvoudig en doelmatig gehouden. De verblijfkamers worden geprojecteerd aan de noordzijde en zijn daardoor afgewend van de woonstraat en directe zoninstraling. De gezamenlijke woonkamer en gastenverblijven zijn geprojecteerd aan de zuidzijde en daarmee gericht op het woongebied aan de Johan Vermeerstraat. De gevels van het hospice worden voorgesteld als een naturel houten bekleding die zal vergrijzen. Hiermee wordt uitstraling gegeven van vergankelijkheid. De wit gestucte topgevel zal veel (zon)licht reflecteren op het erf aan de westzijde, waarmee een lichte en open sfeer zal worden bereikt.



Figuur: het op te richten hospice met een indicatie van het nieuwe bebouwde oppervlak

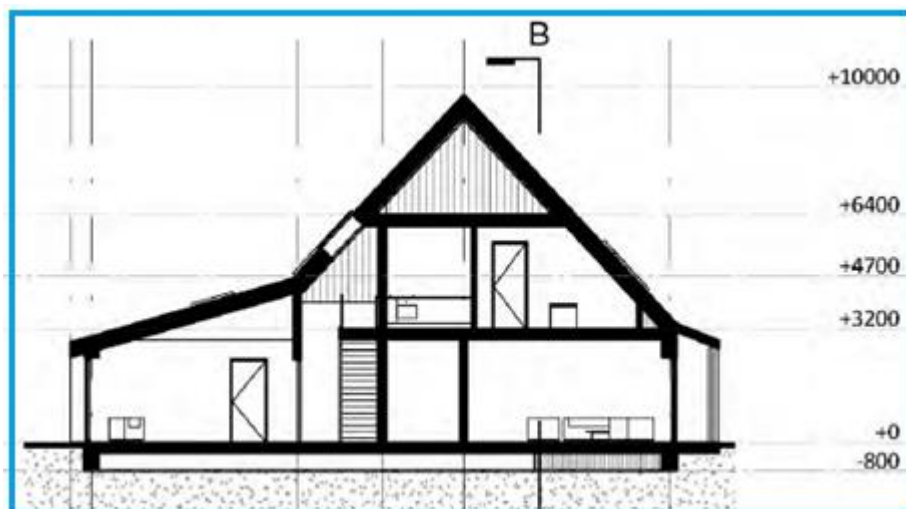
De huisvesting voor de hospice wordt gezien als een huiselijk verblijf. De bewoners zijn in het huis voor hun laatste levensdagen. Het is van belang, dat deze dagen in een huiselijke omgeving kunnen worden doorgebracht. Een instellingachtige sfeer is daarom uit den boze. Om die reden is op deze locatie geanticipeerd op een typerend beeld van een huiselijke woning: het landhuis.



Figuur: project gezien vanuit de Rembrandtlaan (Bron: Geo-architecten)



Figuur: project gezien vanuit de Johan Vermeerstraat (Bron: Geo-architecten)



Figuur: dwarsdoorsnede nieuwbouw

Het pand krijgt een hoogte van maximaal 10 m en bestaat uit drie bouwlagen.

Op de begane grond (465,5 m² b.v.o.) zullen 5 verblijfsseenheden worden gerealiseerd. Daarnaast is op de begane grond een stiltekamer, huiskamer en overige ondersteunende voorzieningen geprojecteerd.

Op de 1^e verdieping (207,5 m² b.v.o.) is 1 slaapkamer voor een verpleger, een familiekamer, en een vergader- en trainingsruimte geprojecteerd. Een deel van de technische installatie is tenslotte op de 2^e verdieping (26,5 m² b.v.o.) geprojecteerd.

Het bouwplan in de naaste omgeving

In de omgeving van de bouwlocatie staan aan de zuidzijde rijtjes-woningen aan de Johan Vermeerstraat en rijtjes-woningen met vrijstaande woningen aan de Rembrandtlaan. Aan de oostzijde, evenwijdig met de Johan Vermeerstraat, is een speelveld met rondom bosschages.

Conclusie

De realisatie van het nieuwe hospice aan de Johan Vermeerstraat 1 kan op een goede manier worden ingepast in de omgeving. Het ontwerp is gericht op de Nes met een goede aansluiting op de Rembrandtlaan en Johan Vermeerstraat.

3 BELEIDSKADER

Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk: 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

De 'ladder van duurzame verstedelijking' is voor regionale stedelijke functies uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is in het SVIR niet specifiek benoemd of aangeduid. Wel past het project in de gedachte om zorgvuldig om te gaan met ruimtegebruik door te bouwen op een bestaande locatie.

3.1.2 Duurzaamheidsladder

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is, zoals hierboven aangegeven, in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor, onder meer, gemeentelijke bestemmingsplannen.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Opbouw ladder

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat uit drie stappen die achter elkaar dienen te worden doorlopen. Eerst dient in stap 1 te worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 pas aan de orde.

Vervolgens dient in stap 2 te worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling kan opgevangen worden binnen bestaand gebied. Wanneer de regionale ruimtevraag niet (of niet geheel) binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, komt trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) aan de orde.

Plangebied Hospice

Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de huidige maatschappelijke bestemming door het overnachten ter toe te staan. Het plan is gelegen op een binnenstedelijke locatie.

In de provinciale visie 'Goed wonen in Noord-Holland' (d.d. 27-09-2010) worden doelen geformuleerd die de provincie voorstaat op het gebied van wonen. Onderhavig initiatief sluit goed aan op de regionale ambitie van goede zorg- en welzijnsvoorzieningen in de wijk en om mensen zo lang als dat kan te laten blijven wonen in hun woonomgeving of in een vertrouwde woonomgeving. Het hospice vormt een bijzondere manier van tijdelijk verblijf waarvan weinig tot geen aanbod in de regio is.

Bij de oprichting van het Hospice is met nadruk gekozen voor de vestiging in Schagen, omdat Schagen een regionale functie vervult voor veel omliggende plaatsen als het gaat om het aanbod van producten en diensten.

In Schagen zelf zijn meerdere locaties beoordeeld en Johan Vermeerstraat kwam als de beste locatie naar voren. Dit vanwege de ligging in een groene setting nabij het centrum van Schagen en voldoende mogelijkheid om het gewenste programma te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet dan ook aan de stappen van de duurzaamheidsladder.

3.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Ten aanzien van het plangebied

Op onderhavig plangebied zijn geen onderdelen uit het Barro van toepassing. Het plan is daarmee dan ook in overeenstemming.

3.1.4 *Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding. De 'Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035' heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

3.1.5 *Natuurbeschermingswet 1998*

Ten westen van het plangebied, op ruim 6 km afstand, liggen de natuurgebieden Zwanewater en Pettemerduinen. Deze gebieden zijn definitief aangewezen als 'Natura 2000'-gebied. Ook maakt dat Natura 2000-gebied onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het doel van Natura 2000 gebieden is de bescherming van de habitat van kwetsbare soorten.

Ten aanzien van het plangebied

De afstand tot het 'Natura 2000'-gebied is ruim 6 km. Het initiatief betreft slechts een beperkte ingreep. De ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op de habitats van de beschermde soorten in dat gebied. Er is dan ook geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet.

Provinciaal beleid

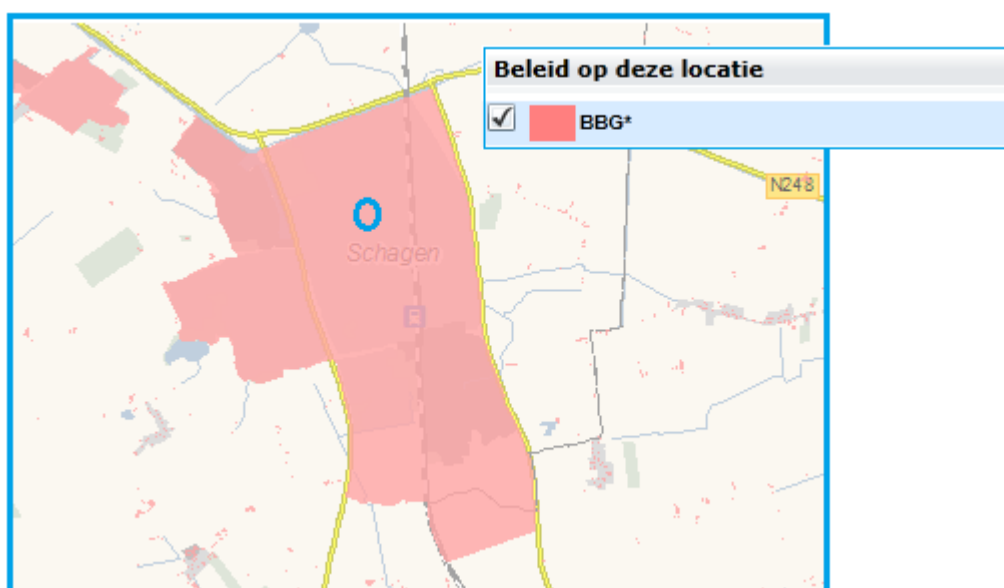
3.1.6 Structuurvisie 2040

De provinciale structuurvisie, zoals vastgesteld (d.d. 21-6-2010 en herzien op d.d. 23-05-2011) door Provinciale Staten vervangt het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord'. Het heeft als uitgangspunt 'kwaliteit door veelzijdigheid'.

Het uitgangspunt is dat de visie niet meer regelt dan strikt noodzakelijk is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht.

Klimaatverandering heeft grote consequenties. Om hier adequaat op te kunnen inspelen, is klimaatbestendigheid als hoofdbelang van de Provincie benoemd. Voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat de grote variëteit aan cultuur- en natuurlandschappen behouden wordt. Daarom is ruimtelijke kwaliteit als tweede hoofdbelang benoemd. Duurzaam ruimtegebruik is het derde hoofdbelang. Het inpassen van nieuwe woningen, bedrijven, wegen en andere ruimtevragende functies is en blijft een hoofdtaak van de Provincie. De Provincie zorgt dat deze inpassing op een efficiënte en toekomstbestendige manier tot stand komt.

De hoofdbelangen worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit twaalf onderliggende provinciale ruimtelijke belangen.



Figuur: uitsnede Structuurvisie 2040

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is, onder meer, gelegen in het bestaand bebouwd gebied (BBG). Voor het overige is de planlocatie net als de rest van Noord-Holland aangewezen voor fijnmazige waterberging en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. Ruimtelijke kwaliteit is een van de geformuleerde hoofdbelangen in de structuurvisie. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt benadrukt dat zoveel mogelijk bestaand bebouwd gebied wordt benut.

Conclusie ten aanzien van het plan

De ligging in bestaand bebouwd gebied betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. Met de realisatie van het hospice op een bestaande bebouwde locatie is sprake van benutting van bestaand bebouwd gebied. Door met het bouwplan, voor een deel, de hoogte in te gaan wordt de ruimte efficiënt benut. Dat past in de regionale visie om efficiënt met de beschikbare ruimte in stedelijk gebied om te gaan.

3.1.7 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft de Provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) schrijft voor waaraan, onder meer, bestemmingsplannen dienen te voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De regels van de PRVS vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040

Met de Ruimtelijke Verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Het onderhavige bestemmingsplan dient te voldoen aan de regels in de Ruimtelijke Verordening.

In de verordening is de locatie eveneens aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Hierbinnen is ruimte voor de ontwikkeling van het hospice.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.1.8 Woonvisie Goed wonen in Noord-Holland (2010)

In de visie 'Goed wonen in Noord-Holland' (d.d. 27-09-2010) worden doelen geformuleerd die de provincie voorstaat op het gebied van wonen. De hoofddoelstelling is dat in 2020 inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het initiatief past binnen het beleidskader van het kwalitatief woonprogramma. De realisering van het hospice draagt bij aan de kwaliteit van het voorzieningenniveau in Schagen e.o. en daarmee aan de realisatie van een aantrekkelijk woonmilieu.

3.1.9 Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (d.d. 16-11-2009) beschrijft de kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'.

Conclusie ten aanzien van het plan

Met het opstellen van een waterparagraaf ten aanzien van onderhavig plan worden de doelen uit het Waterplan gediend. Onderhavig project is derhalve in overeenstemming met het Waterplan.

3.1.10 Leidraad landschap en cultuurhistorie (2010)

In de Leidraad landschap en cultuurhistorie (d.d. 21-6-2010) is de ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie opgenomen. De bijbehorende informatiekaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De provincie biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en wil tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. Het basisuitgangspunt is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen dienen dan ook rekening te houden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving. Een groot deel van de kernkwaliteiten spelen met name buiten het bebouwd gebied een rol.

Conclusie ten aanzien van het plan

Op de locatie Johan Vermeerstraat 1 vindt een herinvulling plaats binnen het stedelijk gebied van Schagen. De ontwikkeling van een hospice leidt niet tot enige vorm van afbreuk van de kernkwaliteiten zoals die door de provincie zijn verwoord. Integendeel: er vindt een versterking van de plaatselijke stedenbouwkundige structuur plaats, waarbij de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Regionaal beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het regionaal beleid met zich meebrengt.

3.1.11 Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015

De regionale woonvisie ('Groei in kwaliteit en identiteit', d.d. 2-1-2006) is door samenwerkende gemeenten in de Kop van Noord-Holland vastgesteld. De Kop van Noord-Holland is een aantrekkelijke regio om te wonen, met een breed palet aan woonmogelijkheden. Factoren die bijdragen aan het woongenot zijn de ruime werkgelegenheid, de goede bereikbaarheid, het voorzieningenniveau, en de kwaliteiten van landschap en water.

De visie gaat uit van vier hoofdambities:

- kwaliteit gaat voor kwantiteit;
- woningbouwontwikkeling is een kans voor (economische) ontwikkeling (en andersom);
- zorgvragers faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen;
- samenwerken is ook samen aan de slag.

Er komt een inspanning ten aanzien van woningen voor ouderen en zorgvragers.

De grootste groep ouderen wil het liefst zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Dit zijn ouderen die vaak al heel lang in hun huis wonen en aan die woning en de kern gehecht zijn. Het doel is om deze groep ouderen te ondersteunen en te faciliteren bij deze wens. Het aanbod van zorg en welzijn dient hierop in te spelen. Er wordt uitgegaan van een vraaggestuurde benadering: degenen die zorg nodig hebben, worden in staat gesteld zo lang als het kan te blijven wonen in hun eigen woning en/of woonomgeving.

Om dit te bereiken dienen de volgende inspanningen geleverd te worden:

- De beschikbaarheid van woningen en woonvoorzieningen door nieuwbouw of aanpassing van de bestaande voorraad;
- Een goed aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen in de wijk en aan huis;
- Toegankelijkheid en bereikbaarheid van de woonomgeving.

Hier zal komende jaren hard aan dienen te worden (samen)gewerkt evenals het vergroten van het inzicht in de wensen van de vragers.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het initiatief sluit goed aan op de regionale ambitie van goede zorg- en welzijnsvoorzieningen in de wijk en om mensen zo lang als dat kan te laten blijven wonen in hun woonomgeving of in een vertrouwde woonomgeving.

Gemeentelijk beleid

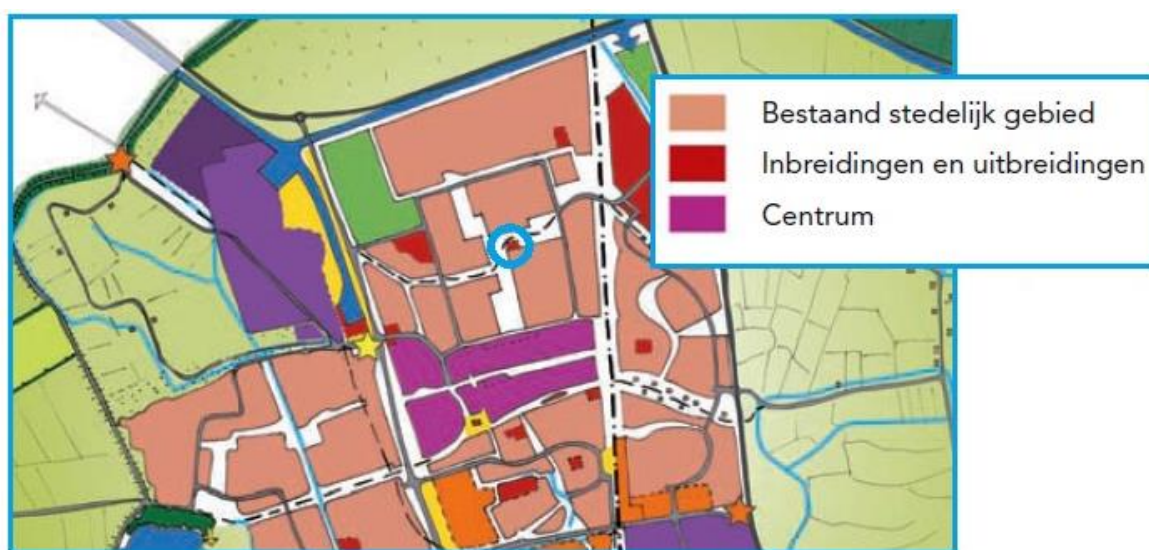
In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid met zich meebrengt.

3.1.12 Structuurvisie 2025

In de Structuurvisie 2025 staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2025. Hierbij worden voor verschillende beleidsvelden, onder meer, de volgende ambities vermeld:

- Voldoende beschikbare woningbouwcapaciteit voor een ambitie tot 1470 woningen.
- Het behouden van de bovenlokale rol van Schagen op het gebied van voorzieningen.
- Het beheer en vergroten van de betekenis van het stedelijk groen.
- Versterken van de sociaal-economische infrastructuur met behoud van natuur, milieu, landschap en cultuurhistorie.
- Versterken van de functionele en ruimtelijke kwaliteit.

Het projectgebied wordt in de Structuurvisie aangegeven als één van de locaties waar inbreidingen plaats kunnen vinden.



Figuur: uitsnede Structuurvisie 2025

Ten aanzien van inbreidingslocaties wordt aangegeven dat ingezet wordt op slimme combinaties van wonen, werken en voorzieningen, waardoor voorzieningen om de hoek en levendigheid in de wijk nu een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de stad.

In de visie wordt verder speciale aandacht gevraagd voor het geschikt maken van woningen voor alle leeftijdscategorieën (levensloopbestendig, aanpasbaar bouwen/domotica). Dit geldt voor nieuwbouwlocaties, maar juist ook op inbreidingslocaties.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het plan voor het hospice sluit goed aan op de wens van het inzetten van slimme combinaties van wonen, werken en voorzieningen op inbreidingslocaties. Daarnaast biedt het een bijdrage aan de kwaliteit van het bovenlokale voorzieningenniveau.

3.1.13 Volkshuisvestingsnotitie 2005 – 2010

In de Volkshuisvestingsnotitie 2005-2010 is het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Schagen vastgelegd. De hoofddoelstelling in de notitie luidt: het in de voorwaardenscheppende sfeer treffen van zodanige maatregelen dat primair voor de inwoners uit Schagen en de regio in voldoende mate passende woonruimte aanwezig is dan wel wordt ontwikkeld.

In Schagen blijken relatief weinig mensen met een verhuishwens te wonen. De volkshuisvestingsnotitie gaat uit van een groeiambitie. Hierbij hoort de realisatie van nieuwbouwwoningen en dan met name woningen in de vrije sector en woningen voor kwetsbare groepen. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om in samenwerking met de omliggende regio de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwvraagstukken op elkaar af te stemmen.

Bij het realiseren van woningen wordt ernaar gestreefd om hiervan zo veel mogelijk te realiseren in het bestaand stedelijk gebied, met aandacht voor handhaving dan wel verbetering van de aanwezige woon- en verblijfskwaliteit.

Ten minste 40% van de woningbouwopgave zou binnenstedelijk opgelost moeten worden.

Conclusie ten aanzien van het plan

De realisatie van de zorgwoningen past in de doelstelling van binnenstedelijk bouwen, waarbij een verbetering van de aanwezige woon- en verblijfskwaliteit plaatsvindt.

3.1.14 Welstandsnota Schagen

De Welstandsnota Schagen is vastgesteld op 3 januari 2013. De Welstandsnota geldt als beleidsregel voor welstandsbeoordeling.

De Welstandsnota Schagen geeft object- en gebiedsgerichte welstandscriteria voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het beleid is gericht op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De welstandscriteria dienen te worden gerelateerd aan de bestaande verschijningsvorm van de bebouwing waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het plangebied is in de welstandsnota bij de projectmatige opgezette woonwijken ingedeeld. Hiervoor geldt een regulier welstandsbeleid.

3.1.15 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan Schagen is op 27 mei 2008 vastgesteld en beschrijft de doelstellingen voor het groen in de kern Schagen en vormt het kader voor de toetsing van ruimtelijke plannen. In het groenbeleidsplan wordt de groenstructuur in de kern Schagen bepaald aan de hand van analyses van het gebied. Omdat deze groenstructuur van grote waarde is voor bijvoorbeeld leefbaarheid en stedenbouwkundige opbouw is het belangrijk deze voor de toekomst veilig te stellen. Door het vastleggen van de groenstructuur in het groenbeleidsplan krijgen ze een speciale status en wordt een duurzame ontwikkeling van deze structuren gewaarborgd.

De grote groenstructuren gevormd door de Nes (Groeneweg), het wijkpark Waldervaat en de trambaan/atletiekbaan in Muggenburg zijn zeer belangrijk voor de groene stadsstructuur. Het groen in deze zones wordt gevormd door een afwisseling van gras en brede stroken bosplantsoen met bomen. Door mensen wordt deze zone doorkruist wanneer ze van en naar het centrum gaan. Kwaliteiten van deze stroken zijn de grote hoeveelheid aanwezig groen (voornamelijk gras, bosplantsoen en bomen), de breedte van de stroken en de uitstraling, die sterk gewaardeerd wordt bij de bevolking. De Nes (GroeneWeg) is een gebied met dichte beplanting, wat soms als prettig en soms als onveilig wordt ervaren.

Ecologische structuur

De groene lobben, die gevormd worden door het patroon van landelijke wegen (nu in gebruik als langzaamverkeerroutes) binnen de bebouwde kom, hebben ecologische waarden. Het groen in deze zones wordt gevormd door een afwisseling van gras en brede stroken bosplantsoen met bomen. Deze zones bieden kansen voor grotere diversiteit en ecologische waarden.

Ambities

Voor zowel de groenstructuur als geheel, als de verschillende wijken, zijn beleidsambities geformuleerd. Deze bestaan deels uit de verbetering van de bestaande groenelementen, maar ook uit de uitbreiding daarvan.



Figuur: uitsnede Groenbeleidsplan

Voor het gebied, aangeduid met een C op de uitsnede hierboven, is als doel gesteld om de grote groenvlakken natuurlijk in te richten om de verbinding tussen het buitengebied en de wijk te versterken. Gazons, die geen directe waarde of functie hebben voor spelen, recreatie, sociale veiligheid e.d. krijgen een kruidenvegetatie waardoor een geleidelijke overgang ontstaat naar het bosplantsoen. Door de laatste meters voor het bosplantsoen ecologisch te beheren blijven de groenzones voorzien van een verzorgd uiterlijk.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het plangebied ligt in de cultuurhistorisch waardevolle groene setting van de Nes. Het huis in samenhang met het erf is gericht op de Nes. De positie van het huis is zo gekozen dat deze past in het groene krachtige lint van de Nes.

De voorgevel is gebaseerd op een landelijk profiel (topgevel met lage goot en aankapping) en gericht op het erf.

3.1.16 Bomenplan Schagen

In het bomenplan Schagen uit 2009 is een inventarisatie weergegeven naar de samenstelling en kwaliteit van het bomenbestand. Tevens zijn de bestaande boomstructuren van de kern Schagen in kaart gebracht. Uiteindelijk is voor de bomen een visie opgesteld waarbij het uitgangspunt de wens is om meer samenhang aan te brengen en daarnaast de diversiteit en identiteit van de straat- en laanbeplanting te vergroten. Naast een inventarisatie en visie op de toekomstige boomstructuren is ook een beleidskader opgesteld met daarin onder andere richtlijnen voor ontwerp en beheer, ruimte voor bomen en bomen voor de toekomst.

Zoals in de stedenbouwkundige beschrijving van het plan (Hoofdstuk 2 Project) ook al is aangegeven zijn de Rembrandtlaan en de Johan Vermeerstraat in het Bomenplan Schagen aangewezen als buurtontsluitingswegen. Deze wegen takken aan op de hoofdwegenstructuur en vormen de belangrijkste ontsluiting van woonerven en woonstraten. Het plangebied zelf maakt in het Bomenplan onderdeel uit van de Historische Structuur. Deze wordt gevormd door de cultuurhistorische hoofdstructuur. Door het in stand houden van een eenduidige beplanting, wordt hier het cultuurhistorische patroon benadrukt.

Conclusie ten aanzien van het plan

Door de positionering van het gebouw met een lage goot wordt verwezen naar de Historische Structuur. Gelet op het gewenste programma is een beperkte ingreep in de groenstructuur niet uit te sluiten. De bestaande bomen, struiken en waardevolle biotopen zullen worden geïnventariseerd en bekeken wordt of er mogelijkheden zijn om deze intact te houden dan wel op andere wijze te ondersteunen. In dat kader zal gepoogd worden om in het gebouw rekening te houden met nestmogelijkheden van vogels etc.

3.1.17 Beleidsnota Cultuurhistorie

De Gemeente Schagen zet in de Beleidsnota Cultuurhistorie uit 2009 het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid uiteen ten aanzien van de archeologie en de historische geografie.

Hierbij geldt onder meer het principe van 'Behoud door ontwikkeling' waarbij bij nieuwe ontwikkelingen op de bestaande cultuurhistorische waarden wordt ingespeeld.

In het belang van de bescherming van onder meer archeologisch waardevolle gebieden is in de nota verder bepaald dat een bestemmingsplan kan voorschrijven dat een aanlegvergunning nodig is voor bepaalde werkzaamheden, of dat het verlenen van deze vergunning niet is toegestaan.

In een bestemmingsplan kan aan een gebied met archeologische waarden een dubbelbestemming worden toegekend. Bij deze bestemming is dan een bouwverbod met afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dit kan overigens alleen voor bouwvergunningplichtige werken.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het voorliggende plan houdt rekening met de cultuurhistorische waarde van de Nes.

In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is geen dubbelbestemming ten behoeve van archeologie opgenomen.

3.1.18 Welzijnsvisie

De Welzijnsvisie uit 2010 analyseert de diverse voorzieningen in de stad en gaat in op aspecten die het welzijn en welbevinden van de Schagense burger raken, zoals veiligheid, gezondheid en vrije tijd. Zij geeft richting aan het welzijnsbeleid dat erop is gericht een infrastructuur te creëren in Schagen, waardoor alle burgers kunnen deelnemen aan het maatschappelijk leven. Demografische ontwikkelingen zoals ontgroening en vergrijzing, forse toename van het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens en afname van het aandeel gezinnen (tot 34 % van de huishoudens) bepalen de actiepunten.

Het aanbod van woningen en voorzieningen dient zoveel mogelijk te worden afgestemd op de vraag. Verder geeft de Welzijnsvisie aan dat de kwaliteiten van de woonomgeving, groen, water en ruimten worden geoptimaliseerd.

Conclusie ten aanzien van het plan

De realisatie van het hospice sluit aan op de wens om in een veilige en vertrouwde omgeving onder professionele begeleiding te kunnen sterven. Het hospice krijgt een landelijke uitstraling die past in de omgeving. De realisatie van het hospice sluit in die zin aan bij de doelstellingen uit de Welzijnsvisie.

3.1.19 Bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is momenteel geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- Nesdijk 1969, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 1970 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 24 november 1970;
- Woongebieden Kern Schagen, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. Dit plan is in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan past qua bouwvolume en qua functie niet binnen beide bestemmingsplannen. Zo is, onder meer, in beide bestemmingsplannen de nok- en goothoogte niet voldoende hoog. Daarnaast is de functie van 'zorgwoning' in beide plannen niet toegestaan. Binnenplanse afwijkingen of een wijzigingsbevoegdheid zijn hiervoor niet gegeven, waardoor het bestemmingsplan vervangen dient te worden voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

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

Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

Het Europese Verdrag van Malta (1992) is in de Nederlandse wetgeving onder meer verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Op basis hiervan dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed. Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). De uitgangspunten van het Verdrag is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007). Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie een archeologische beleidskaart ontwikkeld, waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven.

Uitgangspunt is een beschermde dubbelbestemming op te nemen voor de in de beleidsnota Cultuurhistorie te onderscheiden terreinen. Het gaat om terreinen waar archeologische waarden verwacht worden dan wel reeds gevonden zijn (o.a. AMK terreinen). Het gaat in Schagen onder meer om terpen. De terpen zijn in de loop van de middeleeuwen opgeworpen door de bewoners om zich te beschermen tegen wateroverlast. Ze zijn allen nog als verhoging waarneembaar in het landschap, bewoningsconcentraties, de historische stadskern, het kasteelterrein, dijken en polders.

Meldplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is

verplicht dit te melden (artikel 53 Monumentenwet 1988). Deze melding dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

4.1.2 Doorwerking in het plan

Het plangebied is gelegen binnen overig recent bebouwd gebied. Dit gebied betreft de bebouwde kom buiten de historische kern. Deze bebouwing is grotendeels tot stand gekomen in de 20e en 21e eeuw. Dit deel van de gemeente kan archeologische waarden bevatten, maar de aard en precieze ligging daarvan is (deels) nog onbekend. Op grond van de aanwezige bebouwing bestaat de kans dat de eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord zijn geraakt. Voor dit gebied wordt een archeologie-beleid gevoerd waar bij planontwikkeling boven een zekere omvang een prospectief en zonodig waardestellend onderzoek plaats dient te vinden, zodat een gedegen besluit kan worden genomen over de te nemen vervolgstappen. Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 10.000 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Conclusie

Een bureau-onderzoek is niet noodzakelijk vanwege de te verwachten waarde.

Flora- en Fauna

4.1.3 Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt *soorten*, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is : 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is

toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.1.4 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

De afstand tot het dichtstbijzijnde 'Natura 2000'-gebied is ruim 6 km. Het initiatief betreft slechts een beperkte ingreep. De ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op de habitats van de beschermde soorten in dat gebied. Er is dan ook geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet.

De kern Schagen grenst in het noorden en noordwesten aan weidevogelleefgebied. Direct ten noordoosten van Schagen bevindt zich het Schagerwad (rietmoeras, kruidenrijke gras - en bloemrijke hooilanden), wat onderdeel uitmaakt van de EHS. Het perceel aan de Johan Vermeerstaat 1 (onderzoekslocatie) is gelegen in de woonwijk Groeneweg en valt buiten de EHS (>1 km tot Schagerwad) waardoor er vanwege het bouwplan geen effect op de EHS te verwachten is.

Soortenbescherming

Vanwege de geplande sloop van het pand aan de Johan Vermeerstraat en vanwege de geplande nieuwbouw is een quick scan uitgevoerd naar de flora- en fauna op het perceel. Het onderzoek is uitgevoerd door Bureau Kruidbos te Helmond en de uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in de 'Quicksan Flora & Fauna, Johan Vermeerstraat 1 Schagen, d.d. 20-8-2013' (bijlage). De hoofdlijnen van het onderzoek en de uitkomsten worden hieronder beschreven.

Waarnemingen en te verwachten soorten

Tijdens het veldbezoek is géén beschermde fauna waargenomen.

Het bestaande gebouw is geschikt om gebouw bewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis te huisvesten. De directe omgeving is geschikt als foerageergebied en heeft connectiviteit met overig foerageer habitat. In Schagen zijn eerder vleermuiswaarnemingen gerapporteerd; onder andere in de ten zuiden gelegen aangrenzende wijk: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis en franjestaart (Bugel-Hajema, 2011) alsmede de meervleermuis (Stichting CNME de Groenling, 2011).

De op het perceel voorkomende vegetatie is, zeker gelet op de context waarin het perceel gelegen is, geschikt als nestgelegenheid voor algemene broedvogels (waaronder die vallende onder beschermingscategorie 5) en als vast leefgebied voor algemeen voorkomende kleine zoogdieren (ware -, woel -, spitsmuizen en egel). Gelet op de aanwezigheid van een (ingedroogde) vijver bestaat de mogelijkheid op het voorkomen van algemene amfibieën soorten.

Enkele individuen van beschermde plantensoorten zijn op het perceel aangetroffen. Gelet op de soortensamenstelling op het perceel, het natuurlijk verspreidingsgebied en de natuurlijke voorkeurs habitat van betreffende soorten (alsmede de mondelinge mededelingen door de gebouwbeheerder dat de planten zijn ingezaaid c.q. aangeplant door leden van de voorheen in het gebouw gehuisveste natuurverenigingen) maakt het zeer aannemelijk dat de aanwezige beschermde flora géén deel uitmaakt van een natuurlijke populatie.

Met name de aan de noordzijde aanwezige vegetatie zal naar verwachting hinder gaan ondervinden van de voorgenomen verhoging van de bouwhoogte. Een gebouw met een nok van tien meter hoog vangt immers veel meer licht (wat voor autotrofe planten van levensbelang is) weg en zal dus een aanslag plegen op de vitaliteit van de bestaande vegetatie.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het gebruik van het pand door vleermuizen wordt noodzakelijk geacht om overtreding van de Flora- en faunawet uit te sluiten.

Vleermuizenonderzoek

Om er zeker van te zijn dat de voorgenomen sloop geen negatief effect heeft op mogelijk aanwezige vleermuizen en hun verblijven, is opdracht gegeven aan ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot een inventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd in de periode juni-oktober, 2014. Het onderzoek is beschreven in het rapport Vleermuisinventarisatie Johan Vermeerstraat 1 te Schagen, Van der Goes en Groot, 31 oktober 2014 (bijlage).

Tijdens de inventarisatie zijn uitsluitend langsvliegende en foeragerende exemplaren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis waargenomen.

Verblijfplaatsen in het gebouw of in aangrenzende bomen zijn niet vastgesteld. Tijdens de vleermuisbezoeken aan het gebied bleek telkens sprake van een zeer lage vleermuisactiviteit. Deze lage activiteit is opmerkelijk gezien de aanwezigheid van bosschages en bomen in de directe nabijheid van het gebouw die als geschikt foerageergebied kunnen fungeren. Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet.

Watertoets

4.1.5 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is, dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromend hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten. Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd.

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (2 juli 2003);
- Landelijke Handreiking Watertoets 2 (RIZA, december 2006);
- Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap).

Waterplan 2010-2015

De provincie heeft haar waterbeleid samengevat in het Waterplan 2010-2015. In dit plan worden vier uitgangspunten gehanteerd:

- klimaatbestendig waterbeheer;
- water medesturend in de ruimte;
- centraal wat moet, decentraal wat kan.
- gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

Voor het plangebied betekent dit met name dat rekening moet worden gehouden met extremere klimaatscenario's en dat om verdroging tegen te gaan zoveel mogelijk water in de bodem moet worden teruggebracht. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met intensievere neerslaggebeurtenissen om overlast in extreme situaties te voorkomen.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap)

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het kerndoel is vierledig:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 t/m 2014

Dit strategische beleidsdocument heeft tot doel de samenhang tussen de verschillende activiteiten op het gebied van stedelijk (afval)water en rioleringen en de daarvoor benodigde kosten te verduidelijken. De belangrijkste doelen in het plan zijn:

- doelmatige inzameling van al het afvalwater,
- doelmatig transport naar de zuiveringsinrichting,
- reguleren van vuiluitworp naar het oppervlaktewater,
- reguleren van vuiluitworp naar bodem en grondwater,
- voorkomen van waterschade of verminderen van wateroverlast.

4.1.6 Doorwerking in het plan

Het terrein is voor een groot deel verhard. Er zal extra oppervlakteverharding plaatsvinden. De ontwikkeling van een klein ruimtelijk plan heeft slechts een beperkte invloed heeft op het watersysteem. De omvang van het verharde oppervlak van een ruimtelijk plan kan zodanig klein zijn dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de 'hydrologische winst' die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van het HNO-beginsel (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen).

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

De waterbeheerder in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In algemene zin heeft het HHNK bij nieuwe projecten onder meer de volgende wensen:

- In nieuwe situaties streeft het HHNK ernaar om 10% van het verhard oppervlak af te koppelen.
- Bij de bouw van nieuwe gebouwen moet het gebruik van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink worden voorkomen.

Voor het plan Johan Vermeerstraat 1 te Schagen is advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een ondergrens van 800 m² voor het compenseren van de toename van verhard oppervlak. De realisatie van het plan leidt tot een verhardingstoename van minder dan 800 m². Daarom hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Tevens worden er geen watergangen gedempt of anderszins aangepast. Daarmee is de korte procedure gevolgd voor de watertoets.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Johan Vermeerstraat en Rembrandtlaan. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel.

De beperkte toename van de afvalwaterproductie heeft naar verwachting geen consequenties voor het ontvangende stelsel.

Voor de omgang met regenwater hanteert HHNK de 'Beslisboom Afkoppelen' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als beleid. In deze beslisboom worden typen verhard oppervlak gecategoriseerd naar gelang het gebruik. Er wordt onderscheid gemaakt tussen matig, licht en zwaar verontreinigd oppervlak.

In dit geval kan het dak worden aangemerkt als matig verontreinigde oppervlakken. Hetzelfde geldt voor het terrein van het hospice. Voor deze oppervlakken wordt aangesloten op het aanwezige regenwaterstelsel en geldt dat het regenwater op oppervlaktewater afgevoerd mag worden.

Conclusie

Gelet op het feit dat er een beperkte toename van verhard oppervlak plaatsvindt is het plan waterhuishoudkundig gezien niet relevant. Derhalve hoeft de 'watertoets' niet verder 'doorlopen' te worden. De te realiseren voorzieningen zullen, wat betreft vuil water, aangesloten worden op het gemengde stelsel van de Johan Vermeerstraat en de Rembrandtlaan.

Bodemonderzoek

4.1.7 Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets dient te worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In een bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek). Voor vooronderzoek worden de normen NEN 5725 en NEN 5707 gehanteerd.

4.1.8 Doorwerking in het plan

Poelsema Veldwerkbureau heeft in opdracht van Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. op 3 en 10 oktober 2013 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel Johan Vermeerstraat 1 te Schagen (Verkennend bodemonderzoek Johan Vermeerstraat te Schagen, Rapportnummer : MT.13295).

Doel

Het doel van het onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, hiermee kan bekeken worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Verwachting

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Resultaten

De bovengrond bestaat afwisselend uit klei en zand. De ondergrond bestaat tot de verkende diepte van 320 cm-mv uit klei. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 160 cm-mv voor peilbuis 1. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met PCB;

De PCBverontreiniging is mogelijk gerelateerd aan voormalig agrarisch gebruik van het terrein. Er zijn verder op de locatie geen bronnen aangetroffen welke een verontreiniging met PCB kan hebben veroorzaakt. De aangetroffen waarde overschrijdt het criterium voor een nader onderzoek niet.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Slotconclusie en aanbevelingen

De hypothese 'De gehele locatie is onverdacht' dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dan dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dan dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Conclusie

Ten aanzien van beide ontwikkelingen is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen bouwplannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Geluid

4.1.9 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidhinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

4.1.10 Doorwerking in het plan

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidsgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit bestemmingsplan maakt een geluidgevoelig object (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

Voor de Johan Vermeerstraat en Rembrandtlaan en directe omgeving geldt een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. De woningen liggen dan ook niet binnen de onderzoekszones van wegen.

Spoorweg

Ten oosten van het projectgebied ligt op zo'n 350 m afstand de spoorweg Alkmaar-Den Helder. Sinds 1 juli 2012 is nieuwe wetgeving voor geluid in werking getreden, genaamd 'SWUNG'. Dit houdt in dat voor rijks- en hoofdspoorwegen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld en de geluidzones uit de Wet geluidhinder hierdoor zijn gewijzigd. Voor spoorwegen zijn de 'nieuwe' geluidzones afhankelijk van de vastgestelde geluidproductieplafonds. Voor het spoor ten oosten van het plangebied geldt een geluidproductieplafond van 52 dB. De geluidzone behorende bij dit geluidproductieplafond is 100 meter breed, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Zoals hierboven is aangegeven ligt het plangebied op een afstand van meer dan 100 meter van het spoor. Hierdoor is het inzichtelijk maken en toetsen van spoorweglawaai niet noodzakelijk. Spoorweglawaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De Johan Vermeerstraat en de Rembrandtlaan en de spoorlijn Alkmaar-Den Helder leveren geen relevante geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen op. Er is geen ontheffing nodig. Verder worden er in dit verband geen bijzondere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevels van het hospice en ook niet aan de indeling van het gebouw. Uiteraard dient het gebouw te voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit m.b.t. de gevelwering. Zo dient een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied voor een gezondheidszorgfunctie een karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB te hebben (artikel 3.1 jo. 3.2 Bouwbesluit).

Externe veiligheid

4.1.11 Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid

te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

4.1.12 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waarop het Bevi van toepassing is.

De meest nabijgelegen risicobron betreft een inrichting op het industrieterrein Lagedijk op een afstand van meer dan 700 m.

Conclusie

Externe veiligheid is niet noodzakelijk en vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Verkeer en vervoer

4.1.13 Aanleiding en doel

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid.

4.1.14 Doorwerking in het plan

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt in een 30km-gebied. De auto-ontsluiting naar het hoofdwegennet verloopt zowel via de Johan Vermeerstraat als via de Rembrandtlaan en de Jan Steenstraat vanwaar de Frans Halstraat bereikt kan worden.

Ontsluiting langzaam verkeer en verkeersveiligheid

Aan de ontsluiting voor langzaam verkeer zal niets wijzigen. Qua verkeersveiligheid zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Ontsluiting openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aangewezen op de haltevoorziening van de Frans Halsstraat. Deze bevindt zich ter hoogte van Magnushof.

Parkeren

Het bouwplan betreft het bouwen van een hospice voor 5 gasten (5 wooneenheden).

Voor hospices zijn geen aparte parkeernormen in de aanbevelingen van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW publicatie 317), opgenomen. Een hospice komt het meest overeen met de functie 'verpleeghuis' ten aanzien van het aspect parkeren.

Verpleeg- en verzorgingstehuis									
Parkeerkencijfers (per wooneenheid)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	60%
sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
<i>Opmerking:</i> Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Parkeerkencijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.									

Bron: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW publicatie 317

Daarvoor geldt een parkeernorm van 0,5-0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Voor onderhavig plan wordt uitgegaan van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Dat betekent dat afgerond (3,5 pp) 4 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Voor bezoekersparkeren zullen op eigen terrein twee extra parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden.

Het betreft een nieuwe ontwikkeling op een bestaande locatie. In de oude situatie was de parkeerbehoefte ten behoeve van de CNME/muziekschool vergelijkbaar. Deze parkeerbehoefte werd voorzien in de openbare ruimte.

Op eigen terrein zullen 6 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarmee het plan voldoet aan de normen voor parkeren. De parkeernormen zijn in de regels (artikel 3.1.1) als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de normen op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'.

Luchtkwaliteit

4.1.15 Aanleiding en doel

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn vóór vaststelling van het bestemmingsplan.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom dient luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming te worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijnstof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Als een project voor één stof de 3%- grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

4.1.16 Doorwerking in het plan

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een hospice op te richten. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), is nader uitgewerkt dat een woningbouwplan met minder dan 1500 woningen en één ontsluitingsweg, minder dan 3%

bijdraagt. Dit komt overeen met een verkeersaantrekkende werking van ca. 7.500 motorvoertuigen per etmaal. Het zal duidelijk zijn dat de verkeersaantrekkende werking die een hospice met zich meebrengt ruim onder de grens blijft. Het plan draagt derhalve niet in betekenende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Door de realisatie van de plannen is er in beperkte mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Ten opzichte van de vorige planologische situatie is de ontwikkeling te gering om in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Bedrijven- en milieuzonering

4.1.17 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder woningen.

Het plan is beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

4.1.18 Doorwerking in het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende bedrijven gelegen die hinder met zich mee zouden kunnen brengen ten opzichte van het hospice.

Het hospice zelf kan worden gezien als een zorgwoning. Een zorgwoning zal wat meer geluidbelasting met zich mee brengen dan een reguliere woning, maar is qua milieubelasting te licht om te worden geschaard onder de noemer 'Verpleeghuizen' (categorie 2) uit de VNG-brochure (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, nr. 201110243/1/R1).

De afstand tussen het bouwvlak voor het hospice en de dichtstbijzijnde woning bedraagt 17 meter. Gelet op het feit dat er in de bestaande situatie een maatschappelijke bestemming op het perceel rust en met het voorliggende plan er een nieuwe maatschappelijke bestemming voor terugkeert kan worden aangenomen dat er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbare situatie.

Conclusie

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare (milieu)hinder als gevolg van het hospice. En omgekeerd zal de realisatie van het hospice geen belemmering vormen voor bestaande bedrijvigheid.

5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan legt de basis voor een hospice. Dit valt als bouwplan niet aan te merken als een plan dat valt onder de werking van de Grondexploitatiewet (6.2.1 Bro). Er zal dan ook op basis van deze titel geen kostenverhaal plaatsvinden door de gemeente. Wel valt het in procedure brengen van een bestemmingsplan onder de werking van de legesverordening.

Het project betreft een particulier initiatief. De Stichting Hospice Schagen e.o. draagt zorg voor de realisering ervan. Zij heeft een sluitende begroting om het plan uitvoerbaar te maken.

De begroting is als volgt:

Investering (in euro's)		Dekking (in euro's)	
Verwervingskosten	510.000	Lening bank	900.000
Verbouwingskosten	1.045.000	Leningen particulieren	600.000
Inrichtingskosten	200.000	Subsidie e.d.	600.000
Aanloopkosten	200.000		2.100.000
Overige kosten	200.000		
	2.100.000		

Exploitatie (uitgangspunten)	Jaar 1	Jaar 2
Subsidies	92.000	138.400
Overige opbrengsten	29.700	44.820
Donaties, giften (doorlopend)	50.000	50.000
Donaties en giften (eenmalig)	20.000	-
	191.700	232.220
Personeelskosten	67.000	100.125
Huisvestingskosten	28.500	33.000
Overige kosten	25.500	30.000
Financieringslasten	70.000	70.000
	191.000	233.125

Exploitatie (uitgangspunten)	Jaar 1	Jaar 2
Aantal bedden	5	5
Tarief gast per verblijf	2.885	2.885
Eigen bijdrage gast	25	25
Bezettingsgraad	50%	75%
Aantal gasten	32	48
Aantal fte in loondienst	1,6	1,6

Behoefte

Het hospice betreft een nieuwe functie die duidelijk in een behoefte voorziet met een regionale werking.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is voor vooroverleg gezonden aan de provincie en het hoogheemraadschap. Belangen van andere overheden zijn met dit plan niet in het geding. Hieronder zijn de reacties weergegeven:

1. Provincie Noord-Holland

De PRVS is op 04-02-2014 vervangen door de Provinciale Ruimtelijke Verordening. § 3.1.6 hierop s.v.p. aanpassen

Reactie: de toelichting is aangevuld met een paragraaf over de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De inhoud van het plan geeft het hoogheemraadschap geen aanleiding om te reageren.

Watervergunning/melding

Mocht er sprake zijn van het toepassen van bronbemaling bij het bouw- en woonrijp maken van de locatie, dan dient er (als er sprake is van niet meer dan 15.000 m3/maand) een melding in het kader van de Waterwet bij het hoogheemraadschap ingediend te worden. Informatie hierover en de benodigde aanvraagformulieren zijn te vinden op onze internetsite www.hhnk.nl. Ruim voordat de initiatiefnemer van plan is met de werkzaamheden te beginnen is het verstandig contact op te nemen met het cluster Vergunningen van het hoogheemraadschap.

Graag wil ik er op wijzen dat de initiatiefnemer dit soort plannen via www.dewatertoets.nl digitaal kan toetsen. Plannen met geringe waterhuishoudkundige belangen kunnen getoetst en afgehandeld worden via deze site. Voor plannen met meer waterhuishoudkundige belangen wordt een indicatie gegeven van de aanwezige waterbelangen.

Reactie: de watertoets is doorlopen via de site en de resultaten daarvan zijn in de bijlage opgenomen. Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden genomen.

De initiatiefnemer is van het bovenstaande op de hoogte gesteld.

Bijeenkomst bureu

De Stichting Hospice Schagen e.o. heeft, in het kader van goed nabuurschap, op 26 juni 2013 een bijeenkomst georganiseerd met de bewoners van de Johan Vermeerstraat en de Rembrandtlaan. Er waren 25 bewoners bij de bijeenkomst aanwezig. Na een drietal korte presentaties werden vragen gesteld, opmerkingen gemaakt en visies uitgewisseld. Het ontwerp van het hospice van architect Maarten Overtoom kon de goedkeuring wegdragen. Vragen en opmerkingen gingen over: verkeersoverlast, parkeerdruk, eventuele waardevermindering van

de eigen woning, gebouw anders situeren, geen doorgang naar het Nespada over het terrein van het hospice toestaan, goede groenvoorziening aanleggen.

Deze punten zijn met de architect doorgesproken en zijn ter beoordeling aan het college voorgelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juni t/m 30 juli 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6 Juridische vormgeving

Wijze van bestemmen

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

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

Juridische methodiek

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

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

Bouw-en gebruiksregels

In de bouw-en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemming voor: Maatschappelijk.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks- en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels. Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren.

In dit bestemmingsplan komen bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen (maximale goot- en bouwhoogte) voor.

Algemene regels

De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels (ondergronds bouwen) algemene gebruiksregels (aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, bed en breakfast, seksinrichting of escortbedrijf), algemene afwijkingsregels en overige regels (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening).

Overgangs- en slotregels

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht en de slotregel (naam bestemmingsplan).

Colofon

Projectgegevens

Project Johan Vermeerstraat 1
Projectnummer Arom 14.104
Imro codering NL.IMRO.0441.BPWNGBSGNJVMSTR1-VA01
Revisie 05
Datum oktober 2015

Opdrachtgever

Stichting Hospice Schagen e.o.

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter