



Besluit

Vergadering van 11 juli 2023

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Gemeentewerf Schagerbrug'

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2023

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Gemeentewerf Schagerbrug" ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het onder 1 bedoelde ontwerpbestemmingsplan, zoals uiteengezet in de Nota van zienswijzen, welke deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het onder beslispoint 1 bedoelde bestemmingsplan, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPgernwerfSchgrbrg-VA02, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 11 juli 2023.

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

griffier
G.E.P. Meijer

voorzitter
M.J.P. van Kampen





Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Gemeentewerf Schagerbrug”

November 2022

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan " Gemeentewerf Schagerbrug" is vanaf 10-09-2022 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben direct omwonenden gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen en reacties daarop

Bewoners Hollands Hoen (ontvangen op 19-10-2022)

1. Zienswijze: Hadden onze woningen ook gebouwd kunnen worden als op de naastgelegen bedrijfsbestemming geen gemeentewerf gevestigd zou zijn geweest?
Reactie: De gestelde vraag heeft geen betrekking op het voorliggende plan en is hiervoor niet relevant.
2. Zienswijze: Er bestaat twijfel over het ten tijde van de woningbouwontwikkeling aan het Hollands Hoen juist toepassen van de VNG-Handreiking bedrijven milieuzonering.
Reactie: In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging is het niet relevant om te weten of destijds de regels juist zijn toegepast. Uitgangspunt is, dat de nieuwe functie er niet toe mag leiden dat er geen sprake meer zou zijn van een goed woon- en leefklimaat.
3. Zienswijze: Door sommige omwonenden wordt het huidige gebruik van het werfterrein als hinderlijker ervaren in vergelijking met de tijd dat de gemeente daar nog actief was. Het gaat daarbij om overlast tijdens de nachtelijke uren in de vorm van stemgeluid, dichtslaande autoportieren, openen en sluiten van de toegangspoort etc. Het geluidscherm tussen het werfterrein en de woonpercelen heeft geen functie voor de op de verdieping gelegen slaapvertrekken.
Reactie: De binnen de geldende bestemming toegestane bedrijvigheid kan ook tot gevolg hebben dat er in de nachtelijke uren activiteiten plaatsvinden. De hier genoemde factoren zullen zich naar verwachting incidenteel voordoen en zijn wat betreft invloed op de omgeving vergelijkbaar met gangbaar gedrag in een woonomgeving. Aangezien de geleiderail van de toegangspoort is opgevuld met verhardingsmateriaal is het hek al langere tijd niet meer in gebruik.
4. Zienswijze: Binnen een maatschappelijke bestemming is in principe een grote verscheidenheid aan activiteiten toegestaan. In dit geval is de impact op het woon- en leefklimaat met name beoordeeld in relatie tot de beoogde 10 woningen voor partners van bewoners. Inmiddels is duidelijk dat de instelling behoefte heeft aan 2 extra woongroepen (2 x 8 woonunits met gemeenschappelijke ruimten) en zich daarop focust.
Reactie: De perceeleigenaar heeft bevestigd dat er vanuit het Max Plazier Huis meer behoefte is aan het toevoegen van 2 nieuwe woongroepen in plaats van de oorspronkelijk beoogde 10 woningen. De intentie is om voor die woongroepen een huurovereenkomst te sluiten voor 10 jaar met optie tot verlenging met eenzelfde periode. Dit betekent dat voor de komende 10 – 20 jaar duidelijk is, wat het gebruik zal zijn.
Iedere woongroep omvat 8 woonunits, welke **vanwege het voorzieningenniveau** als zelfstandige woningen worden aangemerkt. Dit aantal van 8 units per woongroep is minimaal nodig om de exploitatie sluitend te maken en sluit aan bij de bestaande praktijk.
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor 2 woongroepen met 16 woonunits geldt binnen de CROW-normering voor de categorie "Verpleeg- en verzorgingstehuis en hospice" een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond 10 parkeerplaatsen (0,6 x 16).

Voor de 10 aanleunwoningen gaat het bestemmingsplan uit van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen.

De door de initiatiefnemer gewenste andere invulling van het terrein heeft geen nadelige invloed op de parkeersituatie.

Voor de toename van het aantal verkeersbewegingen op het terrein is er van uit gegaan, dat 10 aanleunwoningen circa 60 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Voor woonunits wordt uitgegaan van 4 verkeersbewegingen per unit per dag. Het totaal aantal te verwachten verkeersbewegingen komt met het realiseren van twee nieuwe woongroepen op 64 (16 x 4). Een dergelijke geringe toename zal op de omgeving geen significante invloed hebben.

Aangezien de grootte van het bouwvlak en het toegestane bebouwingspercentage ongewijzigd blijven is het niet zo, dat door het realiseren van meer woningen de maximale bebouwingsmogelijkheden toenemen.

In artikel 4.2.1, sub d staat dat het aantal woningen niet meer mag zijn dan 10, zodat toevoegen van 2 woongroepen met 16 woonunits leidt tot een getalsmatige overschrijding. Het is gewenst om in de planregel het cijfer 10 achterwege te laten, zodat voor het realiseren van twee woongroepen niet van het nog vast te stellen bestemmingsplan hoeft te worden afgeweken.

Zienswijze: De vraag is in hoeverre een goed woon- en leefklimaat zal zijn geborgd als andere functies worden toegestaan. Voorgesteld wordt om de gebruiksmogelijkheden te beperken tot hetgeen wat onderzocht en passend is op deze locatie.

Reactie: Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn maatschappelijke voorzieningen als volgt gedefinieerd: "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen".

Ten opzichte van woningen worden richtafstanden aangegeven om er voor te zorgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Terzake wordt verwezen naar de tabel in bijlage 1 bij deze nota.

De grens van de verschillende bouwvlakken binnen de bestemming "Maatschappelijk" ligt op 10 - 20 meter afstand van de gevel van de woningen aan het Hollands Hoen 10 - 28.

Dientengevolge is niet elke functie passend welke in genoemde tabel wordt genoemd. De wel toegestane functies zijn in beginsel passend binnen een woonomgeving.

5. Zienswijze: Een bouwhoogte van 4.50 m betekent dat de woningen boven het geluidscherm uitkomen en daardoor zichtbaar zijn vanaf de naastgelegen woonpercelen. Ook bestaat de vrees dat de nieuwbouw strooilicht zal verspreiden richting de woonpercelen. Voorgesteld wordt om de bouwhoogte te beperken tot 3.80 m. Ter voorkoming van inbreuk op privacy wordt ook gepleit voor het niet toestaan van dakramen.

Reactie: Initiatiefnemer heeft aangegeven dat in de beoogde woongroepen alleen op de beganegrond zal worden gewoond. Op de verdieping komen de technische installaties. Het is niet de bedoeling dat verlichtingsarmaturen dermate hoog worden geplaatst dat de woonpercelen aan het Hollands Hoen hiervan hinder ondervinden. Ook is er geen aanleiding om te veronderstellen dat van de aanwezigheid van dakramen onevenredige aantasting van privacy te verwachten is, omdat het hier niet om verblijfsruimten gaat.

6. Zienswijze: Dat het nieuwe bouwvlak evenwijdig loopt met de perceelsgrens is in strijd met het uitgangspunt dat binnen een afstand van 3.50 m van het geluidscherm geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden.
Reactie: Waarschijnlijk wordt hier bedoeld op de verplichting om voldoende vrije ruimte beschikbaar te houden, zodat in voorkomende gevallen werkzaamheden aan de riolering kunnen worden uitgevoerd. Wat dat betreft is in de koopovereenkomst betreffende de voormalige gemeentewerf een recht van overpad gevestigd en de volgende bepaling opgenomen: "Direct naast het riool dient voor het recht van overpad een strook van 3,5 meter beschikbaar te zijn voor vrachtvervoer." Als een bouwvlak deels op bedoelde strook grond is geprojecteerd kan ter plaatse slechts worden gebouwd als er geen strijd ontstaat met de privaatrechtelijke beperking.
7. Zienswijze: De nieuwe situatie mag geen wijziging brengen in bestaande afspraken aangaande onderhoud van het geluidscherm.
Reactie: Naast de woonpercelen aan het Hollands Hoen ligt een strook grond van circa 2 m welke in eigendom blijft van de gemeente Schagen. Deze grond krijgt weliswaar ook een maatschappelijke bestemming, maar dit brengt geen verandering in bedoelde afspraken.
8. Zienswijze: Gevraagd wordt om de nieuwbouw zodanig te situeren, dat de kans op hinder tengevolge van leefgeluiden miniem is.
Reactie: Bij de beoordeling van het nog in te dienen bouwplan zal er ook van gemeentewege aandacht zijn voor deze aspecten. Overigens gaan wij er van uit dat initiatiefnemer de bewoners van Hollands Hoen participatief zal betrekken bij het uitwerken van zijn bouwvoornemen. Daarnaast hebben de betreffende bewoners de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een verleende omgevingsvergunning als daartoe aanleiding is.
9. Zienswijze: Gevraagd wordt om technische installaties (bijv. warmtepompen) zodanig te plaatsen, dat zij geen hinder voor omwonenden veroorzaken.
Reactie: Initiatiefnemer moet voldoen aan de toepasselijke regels van het Bouwbesluit. Deze zijn erop gericht om hinder voor de omgeving te voorkomen.
10. Zienswijze: Gevraagd wordt om de ruimte voor dagbestedingsactiviteiten zodanig uit te voeren, dat omwonenden hiervan geen hinder ondervinden.
Reactie: In het Burenrecht geldt als uitgangspunt, dat je de overlast die je veroorzaakt en die niet vermeden kan worden tot een minimum dient te beperken. Pas als er sprake is van 'objectieve' overlast, dat wil zeggen overlast die redelijkerwijs, door de meeste mensen, als hinderlijk wordt ervaren, is er aanleiding om juridische stappen te nemen. Wanneer men door normaal gebruik toch geluidsoverlast veroorzaakt, is deze niet verwijtbaar. Een bestemmingsplan is geen geschikt instrument om hiervoor regels te stellen.
11. Zienswijze: Bestaande lichtarmaturen op het werfterrein leveren voor omwonenden hinder op. Gevraagd wordt om hieraan aandacht te besteden.
Reactie: Aan een op het terrein staande loods zijn van oudsher 4 lichtarmaturen bevestigd. De lichtbronnen zijn naar de grond gericht en aan de zijkanten afgeplakt om verspreiding van licht richting de woningen te voorkomen. Het Besluit activiteiten leefomgeving bevat alleen regels ten aanzien van kunstlicht in de tuinbouw met kassen. Het is daarom zaak dat betrokkenen met elkaar in gesprek gaan om te onderzoeken op welke wijze tot een voor beide partijen aanvaardbaar resultaat kan worden gekomen.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

Voorgesteld wordt om in artikel 4.2.1, sub d het getal 10 weg te laten. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het plan aan te passen.

Bijlage 1

Afstandentabel uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", waarbij de afstand wordt gemeten van de grens van een bouwvlak tot de gevel van de woning.

10 meter	educatieve voorzieningen (onderwijs, muziek- en dansscholen, kinderboerderij e.d.)
0 meter	sociaal-medische voorzieningen in de vorm van artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven en consultatiebureaus e.d.
10 meter	sociaal-medische voorzieningen in de vorm van ziekenhuizen, verpleeghuizen en kinderopvang e.d.
0 meter	sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van bibliotheken, musea, ateliers e.d.
10 meter	sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van buurt- en clubhuizen, theaters, kinderboerderij e.d.
10 meter	levensbeschouwelijke voorzieningen
10 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van sportscholen, gymnastiekzalen, bowlingcentra, dansscholen e.d.
30 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van sporthallen, tennisbanen, veldsportcomplexen en overdekte zwembaden
50 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van overdekte kunstijsbanen
100 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van niet-overdekte zwembaden
0 meter	voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening in de vorm van kantoren
30 meter	voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening in de vorm van brandweerkazernes



GEMEENTEWERF SCHAGERBRUG

Schagen

bestemmingsplan

RHO ADVISEURS



Gemeentewerf Schagerbrug

Schagen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0441.BPgemwerfSchgrbrg-VA03

projectnummer:
20201149

opdrachtleider:
mevr. I. de Feijter

planstatus

datum:
17-05-2022
15-07-2022
01-06-2023

status:
voorontwerp
ontwerp
Ter vaststelling

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Vormvrije m.e.r. beoordeling	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	20
4.4	Bodem	23
4.5	Ecologie	23
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Geluid	28
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.9	Verkeer en parkeren	29
4.10	Water	30
4.11	Kabels en leidingen	30
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Welke bestemmingen komen voor in dit plan?	31
5.2	Hoe ziet een bestemmingsplan er uit?	31
5.3	Wat regelt een bestemmingsplan?	32
5.4	Opzet van de planregels	32

5.5	Toelichting op de inleidende regels	32
5.6	Toelichting op de bestemmingsregels	33
5.7	Toelichting op de algemene regels	33
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Bijlagen toelichting		37
Bijlage 1	Quickscan Archeologie en Cultuurhistorie	39
Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	49
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	51
Artikel 3	Groen	51
Artikel 4	Maatschappelijk	52
Artikel 5	Leiding - Riool	54
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 3b	55
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 8	Algemene bouwregels	58
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 12	Overgangsrecht	63
Artikel 13	Slotregel	64



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het Max Plazier Huis, dat woonruimte en zorg biedt aan mensen met dementie, is gevestigd in het oude gemeentehuis in Schagerbrug. In dit pand zijn zes kleinschalige woongroepen. Elke woongroep bestaat uit 8 bewoners die samen een 'groot gezin' vormen met een vaste groep medewerkers die zorg verlenen. Met elkaar (bewoners en medewerkers) verzorgen ze het huishouden.

Ten westen van het Max Plazier Huis ligt het terrein van de voormalige gemeentewerf. Dit terrein wordt inmiddels niet meer als zodanig gebruikt. Het is de wens om dit terrein te gebruiken voor activiteiten van het Max Plazier Huis. Parkeren ten behoeve van de werknemers en bezoekers van het Huis zullen op dit terrein worden opgelost. Op het terrein staat een voormalig opslaggebouw. Het is de wens dit te gaan gebruiken voor dagbesteding. Daarnaast is de wens om in dit gebied zelfstandige (aanleun)woningen te realiseren voor mensen van wie de partner in het Max Plazier Huis (gaan) wonen.

Deze activiteiten zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan krijgt het plangebied een passende juridische regeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door twee grondgebonden woningen met ruime tuin. Aan de overzijde van de Schagerweg staan grondgebonden woningen met ruime voortuinen. Aan de noordoostelijke en oostelijke zijde van het plangebied liggen het Max Plazierhuis, gevestigd in het oude gemeentehuis, en agrarische gronden. Aan de noordwestelijke en westelijke zijde staan grondgebonden woningen met tuinen.



Figuur 1.1.: Ligging plangebied

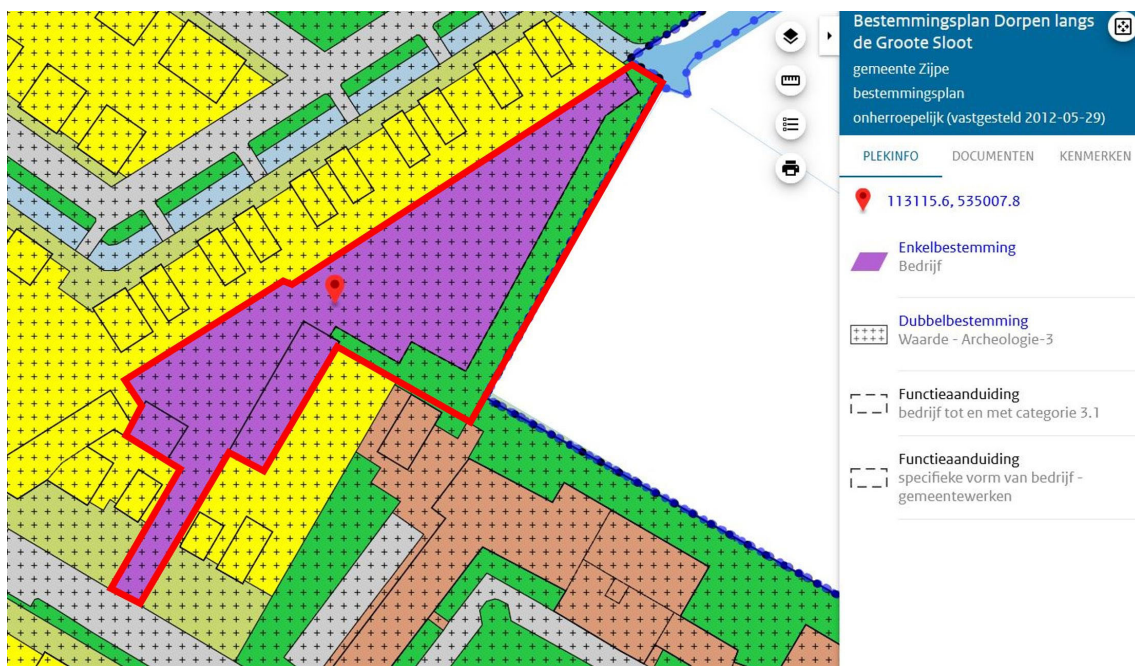
1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpen langs de Groote Sloop' (vastgesteld 29-05-2012).

De gronden hebben de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Hiernaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' in het gehele plangebied.

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1 en ten behoeve van gemeentewerken met de daarbij behorende groenvoorzieningen; verkeers- en verblijfsvoorzieningen; openbare nutsvoorzieningen; water; terreinen; bijgebouwen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen en waterlopen en waterpartijen.

De ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van activiteiten van het Max Plazier Huis onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens zullen op het terrein enkele woningen ten behoeve van partners van bewoners van het Huis geplaatst worden. Dit past niet binnen de huidige bedrijfsbestemming.



Figuur 1.2.: Uitsnede van het bestemmingsplan 'Dorpen langs de Groote Sloot' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het bestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot geldt tevens het bestemmingsplan Parkeren. Dit is vastgesteld op 7 november 2017. Dit bestemmingsplan borgt dat bij (nieuwe) ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

Aan de hand van de ruimtelijke en de functionele structuur wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor dit bestemmingsplan relevante beleid samengevat en getoetst. In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan getoetst aan de diverse milieu- en andere sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels en worden de keuzes en gedachten die ten grondslag liggen aan de bestemmingsplanregeling toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie bevindt zich aan de oostzijde van de kern van Schagerbrug, die onderdeel is van de gemeente Schagen. De ligging is ten noorden van de Schagerweg in de tweede lijn achter het bebouwingslint van de Schagerweg. Toegang tot het terrein vanaf de openbare weg is tussen twee woonpercelen. Er is een directe verbinding met het Max Plazier Huis gelegen achter de twee zuidoostelijke woonpercelen.

Aan de oostelijke zijde bevinden zich agrarische gronden. Aan de oostelijke zijde bevinden zich het Max Plazier Huis en het Zijper Museum, beiden met een maatschappelijke bestemming. Voor het overige wordt het perceel omgeven door grondgebonden woningen. Dit leidt tot minimaal zicht op het terrein vanaf openbaar gebied.

Het plangebied is bijna volledig verhard. Er bevinden zich twee gebouwen op het terrein, een aan de westelijke zijde nabij de entreeweg en een groter gebouw midden op het terrein tegen de oostzijde. Aan de westzijde is op dit moment een parkeerterrein ten behoeve van bezoekers en personeel van het Max Plazier Huis te vinden. Het noordelijke deel was in gebruik als opslagplaats van de gemeentewerf, maar is al lange tijd niet in gebruik.



Figuur 2.1.: Huidige situatie van het plangebied (bron: Arcgis luchtfoto 2021)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het plangebied worden gebruikt ten behoeve van het Max Plazier Huis. Hiervoor zullen weinig fysieke ingrepen worden gedaan. De bestaande parkeerplaatsen zullen ook in de toekomst worden gebruikt ten behoeve van werknemers en bezoekers van het Max Plazier Huis. De toegang tot het Max Plazier Huis vanaf het terrein zal in de toekomst worden gebruikt als 'tussendoor' voor bezoekers en werknemers, maar ook voor leveranciers. De bestaande bebouwing zal worden benut ten behoeve van dagbestedingsactiviteiten.

Op het achterterrein worden, naast het gebruik van de gronden voor maatschappelijke voorzieningen, maximaal 10 zelfstandige (aanleun)woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. De maximale bouwhoogte is 4,5 meter. Toekomstige bewoners die nog een eigen auto hebben kunnen die nabij hun woning parkeren.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal- en lokaal beleid beknopt samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de mede-overheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit plan relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Toetsing

Het wijzigen van het gebruik van het terrein en het mogelijk maken van de nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van Schagerbrug is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In het gebied gelden geen rechtstreeks doorwerkende belangen.

Toetsing

Het wijzigen van het gebruik van het terrein en het mogelijk maken van de nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van Schagerbrug past binnen het rijksbeleid.

3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De Ladder bestaat uit de volgende treden:

1. Is er een behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte voor het betreffende ruimtelijke verzorgingsgebied? De aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.
2. Buitenstedelijk? Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen een bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de ontwikkeling kan worden voorzien.

De Ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Voor deze plannen moeten de treden van de Ladder worden doorlopen. Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiermee wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Toetsing en conclusie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen of een ontwikkeling groter dan 500 m² bvo wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op de planlocatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er maximaal 10 woningen zullen worden gerealiseerd. Verder is de bestaande bebouwing kleiner dan 500 m². De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden toegepast.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050

vastgesteld op 19 november 2018

Middels de Omgevingsvisie NH2050 geeft de provincie Noord-Holland richting aan de toekomst van de leefomgeving in de provincie. Hierin wordt de balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland: hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Toetsing

De locatie vervult geen actieve functie meer sinds de gemeentewerf is gesloten. Het terrein is slechts deels in gebruik als parkeerruimte ten behoeve van het Max Plazier Huis. Door het plangebied een andere bestemming te geven kan deze gebruikt worden voor dagbesteding en kunnen er enkele additionele woningen worden gebouwd. Dit zal, zeker ten opzichte van het voormalige gebruik, de leefbaarheid van Schagerburg versterken.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

vastgesteld op 22 oktober 2020, in werktreding op 17 november 2020

De Omgevingsverordening is de vertaling van de Omgevingsvisie in regels. Hierin zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Middels de Omgevingsverordening wordt woningbouw gestimuleerd. Regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering zijn daarbij vereisten.

Toetsing

Voor de ontwikkeling is het aspect klimaatadaptatie relevant.

Artikel 6.62 Klimaatadaptatie

1. De toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering.
2. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. hitte; en
 - d. droogte.
3. De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de in het tweede lid omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
4. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Op het moment is de planlocatie bijna volledig verhard en bevindt zich aan de noordoostelijke zijde een goed onderhouden groenstrook. Deze zal bij de uitvoering van de plannen zo veel mogelijk worden gehandhaafd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Schagen

vastgesteld 14 december 2021

In de Omgevingsvisie wordt de koers voor de toekomst geschetst. Op hoofdlijnen is uitgewerkt wat belangrijk is in de gemeente Schagen. In de visie zijn 8 speerpunten uitgewerkt met doelen voor 2040. In 2040 is gemeente Schagen:

1. een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen. En een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers;
2. een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw;
3. een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen;
4. een gemeente waar iedereen mee kan doen;
5. een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn;

6. een veilige, gezonde en sportieve gemeente;
7. een duurzame gemeente;
8. een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden.

Schagen zet zich in om de woningvoorraad aan te vullen. De voorkeur gaat daarbij uit naar bouwen in en rond de kernen, met name op locaties die eerst een andere functie hadden.

Toetsing

De ontwikkeling draagt bij aan de woningvoorraad door maximaal 10 woningen te realiseren ten behoeve van partners van bewoners van het Max Plazier Huis. Hierdoor ontstaan er doorstromingsmogelijkheden binnen de (lokale) woningmarkt omdat de bestaande woningen vrij komen voor andere huishoudens. Verder heeft de mogelijkheid om dicht bij de partner te blijven wonen een positieve invloed op de kwaliteit van leven.

3.4.2 Duurzaamheidsprogramma Schagen 2020-2050

vastgesteld 12 mei 2020

Het Duurzaamheidsprogramma beschrijft de lange termijn doelen en ambities van de gemeente Schagen. Het gaat uit van 6 pijlers:

1. Groen en Biodiversiteit
2. Elektriciteit
3. Duurzame mobiliteit
4. Warmte
5. Klimaatadaptatie
6. Circulaire economie

De gemeente wil onder andere meer bomen en groen toevoegen, optimaal isoleren, elektriciteitsverbruik verlagen en klimaatadaptief inrichten.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet voornamelijk in een functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. Hiernaast worden er maximaal 10 prefab woningen toegevoegd aan het plangebied. Dit is een duurzame wijze van woonruimte realiseren omdat deze woningen kunnen worden hergebruikt.

3.4.3 Reisgids voor Ruimtelijke kwaliteit

Toetsing

Ruimtelijke kwaliteit of welstand kan nog wel eens lastig zijn met veel verschillende regels en richtlijnen. Om dit inzichtelijker te maken heeft de gemeente Schagen de Reisgids voor Ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Voor grotere ontwikkelingen (meer dan 12 woningen en/of een uitbreiding van meer dan 500 m²) dient een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Omdat er geen sprake is van een grotere ontwikkeling en dit plan voor het overige slechts een bestemmingswijziging betreft, hoeft er geen stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Omdat de planlocatie ook in de tweede lijn van de Schagerweg ligt is er ook zeer weinig zicht vanuit de omgeving op de locatie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r. beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt maximaal 10 woningen met benodigde voorzieningen mogelijk. Dit is een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in Onderdeel D11.2 van de bijlage uit het Besluit m.e.r.. De drempelwaarden (oppervlakte van meer dan 100 ha, een aaneengesloten gebied en meer dan 2.000 woningen, of een bedrijfsploeroppervlakte van meer dan 200.000 m²) worden hierbij niet overschreden. Dit betekent dat volstaan kan worden met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Omdat er sprake is van een toevoeging van slechts 10 woningen, kan worden aangenomen dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten en dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 heeft Nederland daarom de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet wijst te beschermen cultureel erfgoed aan. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2023 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Voor het plangebied is in februari 2022 een archeologische en cultuurhistorische quickscan uitgevoerd. Deze is toegevoegd aan dit bestemmingsplan als Bijlage 1.

Onderzoek

Archeologie

Voor het plangebied geldt op basis van het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Dit houdt in dat bij werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden met het oog op archeologische vondsten.

Echter blijkt uit de quickscan dat er een nieuwe beleidskaart Archeologie gemeente Schagen in concept is. Hoewel de kaart nog in conceptstadium is, valt te zien dat de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek naar boven is bijgesteld voor sommige gebieden. Dit betekent voor het plangebied dat er een vrijstellingsgrens gaat gelden tot 1.000 m². Dit is aangepast in de planologische regeling.

Cultuurhistorie

Uit de quickscan blijkt dat er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen meer aanwezig zijn in het gebied.

Conclusie

Om de (mogelijke) archeologische waarden te beschermen in het gebied is er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3b' opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot cultuurhistorie is er geen sprake van belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In verband met goede ruimtelijke ordening moet een goed woon- en leefmilieu worden gegarandeerd en rekening worden gehouden met de milieuruimte van de omliggende bedrijven. Om de belangen van bedrijven en nieuwe woningen af te wegen wordt de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) gebruikt. Deze geeft de minimale richtafstanden bij de meest voorkomende typen bedrijven naar hoe zwaar deze bedrijven de omgeving belasten met geluid, geur, gevaar en stof. De minimale afstanden verschillen voor rustige en gemengde gebieden.

Onderzoek

Het plangebied kan worden beschouwd als een 'rustige woonwijk'. Zuidwestelijk op minstens 110 meter liggen sportvelden met verlichting (categorie 3.1, minimale afstand 50 meter) en een sportkantine (2, 30 meter) op minstens 200 meter. Ten oosten ligt een veehouderij (3.2, 100 meter) op minstens 500 meter afstand. De werkelijke afstanden liggen ruim boven de vereiste minimale richtafstanden.

Het plangebied grenst aan burgerwoningen. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijven tot en met categorie 3 mogelijk is, naar een maatschappelijke bestemming doet meer recht aan het karakter van het gebied.

Agrarische gronden

Direct ten oosten van het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Op deze gronden kan sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Bij ruimtelijke plannen in de omgeving van agrarische gronden dienen deze mogelijke gezondheidsrisico's te worden afgewogen.

Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt in het algemeen niet onredelijk vindt. Bij kleinere afstanden is een locatiespecifieke beoordeling noodzakelijk. Bij deze beoordeling dient uit te worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden op de agrarische gronden.

In de huidige situatie is sprake van grasland, maar eventuele omschakelingsmogelijkheden andere teelten zouden kunnen leiden tot een grotere verspreiding en hogere concentraties gewasbeschermingsmiddelen op de omliggende percelen. Het naastgelegen perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' en is daarnaast aangeduid als weidevogelgebied. Artikel 4.1 onder c van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' stelt dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud en/of herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden in de vorm van:

- de openheid van het buitengebied met woningen in open lintbebouwing;
- de afwisseling tussen het grootschalige aandijkingslandschap van de Zijpepolder en de polder Koe-gras en het kleinschalige en besloten landschap van de Hazepolder en de polder Callantsoog;
- het oorspronkelijke wegen- en waterlooppatroon;
- het graslandkarakter en de functie hiervan als broed- en foerageergebied voor weidevogels.

Verder geldt er op basis van artikel 4.7.1 een verbod op het scheuren van grasland buiten het bouwvlak in afwijking van een omgevingsvergunning. Verder stelt artikel 4.7.3 dat het scheuren van grasland alleen toelaatbaar is indien daardoor de natuurlijke waarden zoals genoemd in artikel 4.1 onder c niet onevenredig worden aangetast. Verder stelt artikel 4.7.3 dat gronden binnen de aanduiding 'weidevogelleefgebied' die peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben slechts toelaatbaar zijn indien daardoor het graslandkarakter en de functie van de gronden als broed- en foerageergebied voor weidevogels niet worden of kunnen worden aangetast en dat activiteiten buiten de agrarische activiteiten slechts toelaatbaar zijn indien zij het weidevogelleefgebied niet verstoren.

Op basis van bovenstaande is het niet aannemelijk dat in de toekomst omschakeling plaatsvindt naar andere teeltvormen. Het huidige gebruik als grasland is een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Op grasland wordt over het algemeen slechts beperkt gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

Verder is van belang dat in het Activiteitenbesluit voorwaarden zijn opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In algemene zin is vastgelegd dat er spuittechnieken dienen te worden gebruiken die de spuitnevel (drift) met minimaal 75% beperken. Daarnaast gelden er aanvullend beperkingen voor het gebruik van

gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van watergangen. Tussen het plangebied en de agrarische gronden is een watergang gelegen. Voor grasteelt moet er bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen een afstand van de watergang worden aangehouden van 0,5 meter.

De voorgenomde 50 meter die als vuistregel wordt gehanteerd voor de aan te houden afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt, komt voort uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uit 2004. Deze indicatieve afstand is gebaseerd op het toenmalige beleid van de provincie Gelderland voor nieuwe gevoelige functies in de nabijheid van boomgaarden en boomteelpercelen. Op basis van de destijds geldende regelgeving was een driftreductie van minimaal 50% verplicht. De huidige eisen uit het Activiteitenbesluit (driftreductie minimaal 75%) zijn de helft strenger dan de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de indicatieve afstand van 50 meter. Gezien de aanscherping van de eisen voor driftreductie is een afstand van 25 meter aanvaardbaar. Verder is van belang dat de afstand van 50 meter uitgegaan is van boomgaarden en boomteelt. Bij deze teelt wordt in hoge mate opwaarts en/of zijwaarts gespoten. Bij grasland of andere lage teelten zal uitsluitend neerwaarts worden gespoten, waardoor het aannemelijk is dat de spuitzone met (minimaal) nog eens de helft wordt beperkt. Gezien de aangescherpte eisen en de locatiespecifieke situatie (grasland) wordt in dit geval uitgegaan van een afstand van 12,5 meter.

De breedte van de bestemming 'Groen', gelegen tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Agrarisch met waarden', is voor vrijwel het gehele plangebied circa 8 meter. Binnen de bestemming Groen wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden voor functies waar sprake is van menselijk verblijf zoals tuinen en speelvoorzieningen. Tussen de bestemming Groen en de agrarische gronden is verder een watergang gelegen. Ter plaatse van deze watergang en een strook van 0,5 meter langs de watergang mogen geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Hiermee is het niet aannemelijk dat binnen 12,5 meter van de bestemming Maatschappelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarbij wordt nogmaals benadrukt dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij het huidige grondgebruik (grasland) verwaarloosbaar zal zijn en dat het gezien de vigerende bestemming en de daaraan gekoppelde voorwaarden niet aannemelijk is dat er in de toekomst omschakeling zal plaatsvinden naar andere teeltvormen.

Tot slot wordt opgemerkt dat binnen het plangebied aan de zijde van de agrarische gronden opgaand groen (landschappelijke inpassing) aanwezig is, zodat sprake is van enige mate afscherming. Om dit opgaande groen in stand te houden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het toetsingskader voor milieuzonering. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Bestaande bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Met betrekking tot de agrarische gronden kan worden geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden naar verwachting niet zal leiden tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's binnen het plangebied.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (art 3.1.6 Bro) wordt, in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, rekening gehouden met de staat van de bodem. Bij een functiewijziging moet de grond schoon genoeg zijn voor de nieuwe functie. Als dit niet het geval is moet volgens de Wet bodembescherming de grond goed genoeg worden schoongemaakt door deze te saneren, het zogenaamde functiegericht saneren. Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur op schone gronden gerealiseerd.

Onderzoek en toetsing

Het plangebied was een gemeentewerf en is grotendeels verhard met twee gebouwen en voor het overige groen. De gronden zijn (deels) gebruikt als opslagplaats en voor een deel voor parkeren. In de toekomstige situatie zijn er maatschappelijke voorzieningen en woningen mogelijk.

Van de locatie is een verkennend bodemonderzoek van Bodembelang B.V. beschikbaar uit 2013. In het plangebied is ten tijde van het onderzoek puinhoudend materiaal aangetroffen. Hierom is er tevens ook indicatief asbest onderzoek uitgevoerd in het puinhoudend materiaal. Uit het onderzoek bleek dat er sprake is van lichte verontreiniging van de boven- en ondergrond en van matige verontreiniging van het grondwater. Er is geen asbest in het puinhoudend materiaal aangetroffen.

Op basis van de beschikbare informatie is het plangebied geschikt voor het beoogde en mogelijk gemaakte gebruik. Er zijn daarom geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het aspect bodem is geen belemmeringen voor de planologische wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Wel moet bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een actueel bodemonderzoek aangeleverd worden.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

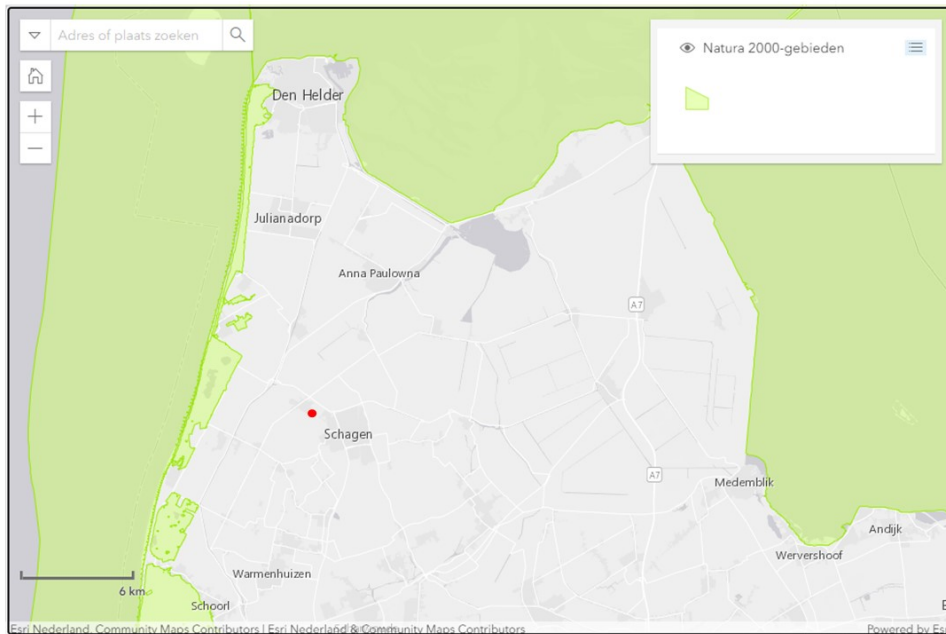
In de Wet natuurbescherming (Wnb) staan alle regels over het beschermen van natuurgebieden, dieren en planten. De Wnb volgde de natuurbeschermingswet 1998 op en vertaalt alle regels van de Europese richtlijnen (waaronder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn) naar de Nederlandse wet. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) speelt ook een rol.

De Wnb beschermt de Natura-2000 gebieden door te regels te stellen voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. De Wro beschermt door beperkingen te stellen voor ruimtelijke ontwikkelingen in of bij gronden die horen bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

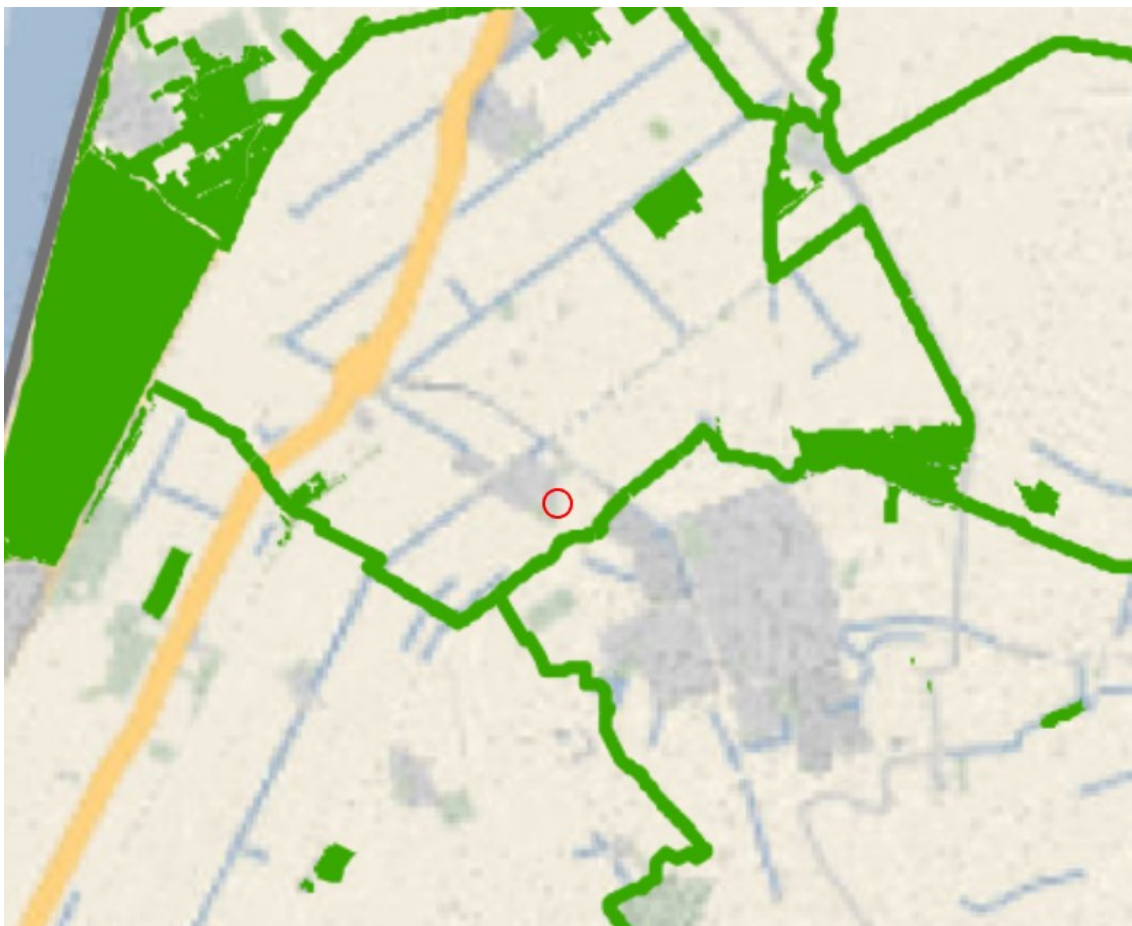
De Wnb kent verschillende niveaus van bescherming voor soorten uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijnen en overige soorten. Regels stellen onder andere dat nesten, eieren en rustplaatsen niet verstoord, beschadigt of vernield mogen worden. Ook zijn er regels dat dieren niet mogen worden gevangen, gedood of verstoord. Hier kan ontheffing voor worden verleend.

Onderzoek

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 4.1). Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 4,6 kilometer en betreft het gebied 'Zwanenwater en Pettemerduinen'. Het dichtstbijzijnde gebied behorende bij het Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 2 kilometer afstand. Verbindingen tussen deze gebieden liggen op een afstand van tenminste 500 meter (figuur 4.2).



Figuur 4.1.: Natura2000 gebieden, plangebied rode punt (bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden>)



Figuur 4.2.: Natuurnetwerk Nederland groen aangegeven, plangebied rood omcirkelt (bron: NNN provincie Noord-Holland)

Vanwege de afstand tot de natuurgebieden en relatief kleinschalige maximale toevoeging van nieuwe bebouwing als gevolg van het bestemmingsplan kan het verstoren van deze gebieden op voorhand worden uitgesloten.

Binnen het plangebied is weinig groen te vinden. Het terrein is voornamelijk verhard. Vrijwel het gehele gebied is omgeven door bebouwing met erfafscheidingen. De strook groen gelegen langs het agrarisch gebied bevat enkele bomen en is goed onderhouden. Er is geen aanleiding om de aanwezigheid van beschermde soorten aan te nemen.

Conclusie

De ontwikkeling zorgt niet voor nadelige effecten op de ecologie in de omgeving. Bij het uitvoeren van werkzaamheden in het plangebied geldt altijd de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet er gekeken worden of door bedrijvigheid gevaren kunnen zijn en naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, water of buisleidingen. Dit is met name van belang als er een gevoelige functie, zoals wonen, wordt gerealiseerd. Dit zijn namelijk (beperkt) kwetsbare objecten.

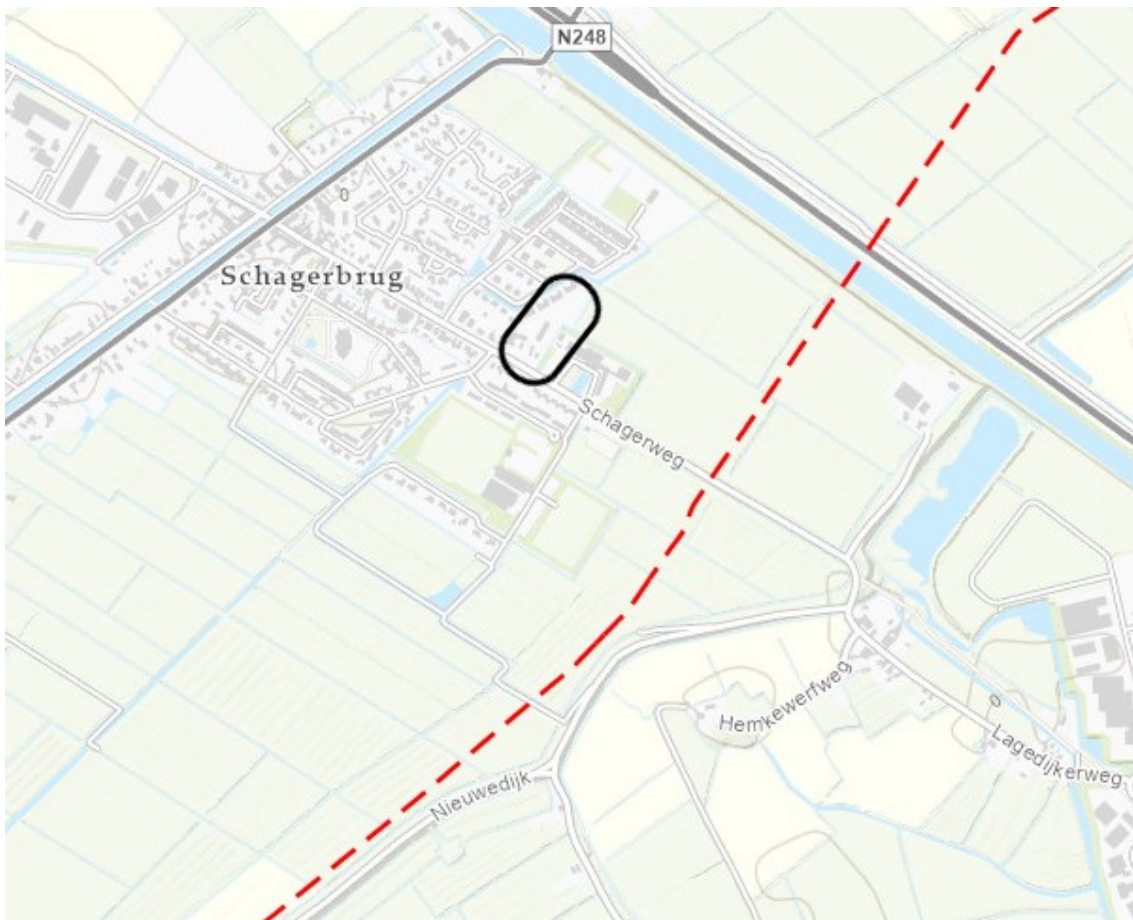
De aspecten plaatsgebonden- en groepsrisico zijn bij externe veiligheid van belang. Het plaatsgebonden risico is het gevaar dat iemand dodelijk wordt getroffen door een ongeval wanneer deze persoon 24 uur zonder maatregelen te nemen aanwezig is in een gebied. Dit wordt weergegeven als een 'risicocontour' rondom een inrichting of infrastructuur. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit is op basis van 'oriëntatiewaarden' en worden gehandhaafd door het bevoegde gezag.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het plaatsgebonden- en groepsrisico gelden.

Onderzoek en conclusie

Op minimaal 315 meter ligt de N248, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanaf het midden van de weg moet rekening worden gehouden met een invloedsgebied van 355 meter. Omdat het plangebied buiten 200 meter van de weg is gelegen, heeft deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Op circa 330 meter ligt een aardgasleiding. Het plangebied ligt hiermee binnen het invloedsgebied van de leiding maar buiten de 100% letaliteitscontour. Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.



Figuur 4.3.: Uitsnede van de risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Beperkte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten.

De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten op de Schagerweg en de rest van het wegennetwerk. Ook kan er richting het Max Plazierhuis worden gevlucht en toegang worden verschaft tot het gebied. Er zijn dus meerdere vluchtmogelijkheden waarbij er altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal het plangebied bestaan uit woningen waar ouderen wonen. Ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood hulp wordt geboden door werknemers. Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen.

Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid is in dit scenario alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N248 en een hogedruk aardgasleiding. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico echter niet aanzienlijk toenemen. Uit de beperkte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende kan worden beschouwd.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluid

Toetsingskader

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor dit bestemmingsplan is alleen geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang.

Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geluidgevoelige functies. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk als de woningen binnen de geluidzone vallen van gezoneerde wegen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting te worden onderbouwd.

De Wgh stelt dat op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde is 63 dB.

Onderzoek

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 10 woningen en realiseren van een dagbesteding. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) aangewezen als geluidsgevoelige objecten. De ontwikkeling ligt binnen de geluidzones van de Schagerweg. Volgens de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek nodig, indien woningen mogelijk worden gemaakt binnen de zone van een gezoneerde weg. Omdat de nieuwe woningen ver achterop het terrein worden gerealiseerd, afgeschermd door bebouwing, kan worden aangenomen dat er geen sprake is van overschrijding van geluidsnormen.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In het Besluit niet in betekende mate (nibm) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan laat een maximale toevoeging van 10 woningen toe. Dit valt onder het Besluit nibm en draagt dus niet in betekende mate bij aan luchtvervuiling. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Volgens de NSL-monitoringstool bedragen de concentraties luchtverontreinigende stoffen direct langs de Schagerweg minder dan de gestelde grenswaarden. Er zijn ook onvoldoende overschrijdingsdagen van deze grenswaarden om de ontwikkeling te belemmeren. Aangezien direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de maatgevende weg ligt.

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor het plangebied. Wel is de Nota Parkeernormen Schagen 2016 van belang en moet worden onderbouwd dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn volgens de Parkeernota. Verder mogen eventuele toenames in de hoeveelheid verkeer niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan legt het huidige gebruik vast en voegt slechts maximaal 10 (aanleun)woningen toe. Het plangebied ligt in gebied dat volgens de Nota Parkeernormen kan worden aangeduid als 'rest bebouwde kom'. Aanleunwoningen hebben een parkeernorm van 1,2. In totaal moeten er op eigen terrein dus 12 parkeerplaatsen aanwezig zijn voor deze woningen.

Voor de dagbesteding is er geen categorie opgenomen in de Nota Parkeernormen. Daarom is er een categorie gezocht welke als vergelijkend kan worden beschouwd. Dit is de categorie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis en hospice'.

Deze categorie heeft een parkeernorm van 0,6 per wooneenheid. De insteek is dat de bezoekers van de dagbesteding worden opgehaald en thuisgebracht door de organisatie. Hiervoor wordt aangehouden dat hier twee parkeergelegenheden voor aanwezig zijn in het plangebied.

Gezamenlijk is er dus een behoefte van 14 parkeervoorzieningen in het plangebied. In de bestaande inrichting zijn 9 parkeerplaatsen aanwezig. Er is voldoende ruimte om de overige 5 parkeerplaatsen te realiseren. Parkeren kan dus binnen het plangebied worden opgelost.

De verkeerstoename van maximaal 10 woningen bedraagt circa 60 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de parkeerplaatsen van de woonzorgeenheid wordt uitgegaan van een turn-over van 4. Dat betekent dat per dag maximaal 64 verkeersbewegingen gegenereerd worden. Deze beperkte verkeersgeneratie is af te wikkelen over de bestaande wegen en leidt niet tot knelpunten.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering.

4.10 Water

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan wijzigt voornamelijk de bestemming en voegt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 10 aanleunwoningen toe. Het terrein is verder bijna volledig verhard met een groenstrook aan de noordoostzijde. Er is geen open water binnen het plangebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verharding.

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en telecommunicatie- of hoogspanningsverbindingen moeten gewaarborgd worden. Er moet ook rekening worden gehouden met eventuele beperkingen in zones rondom de leiding. Relevante leidingen vervoeren bijvoorbeeld (aard)gas, olie, brandstoffen en warmte of afvalwater. Bij sommige categorieën van materiaal is de leiding pas relevant vanaf een bepaalde diameter.

Onderzoek en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of telecommunicatieverbindingen aanwezig. Er zijn geen gevolgen als gevolg van dit aspect voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Welke bestemmingen komen voor in dit plan?

Een bestemmingsplan geeft aan voor welke functies percelen en bouwwerken mogen worden gebruikt. Dat kan bijvoorbeeld zijn voor wonen, groen, maatschappelijk, verkeer, enzovoort. Daarnaast bevat het plan per functie regels waaraan het gebruik en/of het bouwen moet voldoen. Zo is vastgelegd waar gebouwd mag worden en waar niet en zijn regels gesteld hoe mag worden gebouwd. Het plan geeft bijvoorbeeld de maximale bouw- en goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen en overkappingen) aan.

5.2 Hoe ziet een bestemmingsplan er uit?

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen de 'plankaart' genoemd), planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels zijn het juridische deel van het bestemmingsplan. In dit deel van het bestemmingsplan staan de rechten en plichten die voortvloeien uit het plan. In de plantoelichting zijn de achtergronden en uitgangspunten voor het beleid opgenomen. Met de toelichting worden de aanwezige belangen in het gebied afgewogen en wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden. Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Alle bestemmingsplannen in Nederland zijn te vinden op de website: www.ruimtelijkeplannen.nl. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgelinkt naar de provincie, de woonplaats of nog specifieker de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra linksboven 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Met een dubbelbestemming. Dit betreft een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Bijvoorbeeld voor archeologie of ondergrondse leidingen. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden.

- Met een aanduiding. Een aanduiding is een vlak op de verbeelding. Via een aanduiding wordt in de regels iets aanvullend geregeld. Dat kan betrekking hebben op maatvoering (bijvoorbeeld een specifieke goot- of bouwhoogte), bouwen (bijvoorbeeld voor specifieke bouwwerken als overkappingen) of functies (bijvoorbeeld zorgwoningen).

5.3 Wat regelt een bestemmingsplan?

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen:

1. Groen; en
2. Maatschappelijk.

En de dubbelbestemmingen:

3. Leiding - Riool; en
4. Waarde - Archeologie - 3b.

5.4 Opzet van de planregels

De hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, hebben de volgende vaste volgorde:

- In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden de in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;
- In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader omschreven;
- In Hoofdstuk 3 Algemene regels staat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbelregel;
- In Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels staat ten slotte het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling moet een vaste volgorde gebruikt worden. Een bestemmingsregel hoeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Daarnaast is een aantal bepalingen opgenomen waaraan op grond van landelijke regelgeving het bestemmingsplan moet voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbelregel.

5.5 Toelichting op de inleidende regels

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de inleidende regels.

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.6 Toelichting op de bestemmingsregels

Het hoofdstuk Bestemmingsregels bevat de regels die specifiek gelden voor de bestemmingen in dit plan. De regels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen langs de Groote Sloot'. Waar nodig is een detaillering opgenomen.

Artikel 3 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en dienen voornamelijk als groene afscheiding naar het landelijk gebied. Hiermee is de landschappelijke inpassing geborgd.

Artikel 4 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken, erven, terrassen, groenvoorzieningen, waterlopen en -partijen en andere openbare en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, waarmee de uiterste bouwgrenzen zijn vastgelegd.

De nieuwe woningen zijn mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Hier is ook een maatvoering opgenomen. Dit is een aanvulling ten opzichte van de regeling uit het geldende bestemmingsplan.

Verder is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bebouwing mag alleen gerealiseerd worden en in gebruik zijn zolang het opgaande groen in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Leiding - Riool

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolleiding met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3b

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3b' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

5.7 Toelichting op de algemene regels

In de algemene regels zijn bepalingen opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Relevant voor de algemene regels is de parkeerregeling. Omdat parkeren betrekking heeft op zowel bouwen als gebruiken, is deze regeling zowel opgenomen onder de algemene bouwregels (8.1) als onder de algemene gebruiksregels (9.1). Met deze regeling is het voldoen aan voldoende parkeergelegenheid planologisch geborgd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft het plangebied in 2017 verkocht, waarbij zij zich bereid heeft verklaard om voor haar rekening zorg te dragen voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst tijdens het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden.

Het vooroverleg heeft niet geleid tot inhoudelijke reacties van de vooroverlegpartners.

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er na de terinzagelegging nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De nota ambtshalve wijzigingen staat in **bijlage X**. In het kort zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- er is een dubbelbestemming Leiding - Riool toegevoegd met bijbehorende regeling in de regels van het bestemmingsplan;
- binnen de bestemming Groen zijn geen speelvoorzieningen meer toegestaan;
- er is een onderbouwing met betrekking tot het gebruik toegevoegd aan paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering; en
- het bouwvlak is gewijzigd op de verbeelding door dit van de noordelijke punt van de bestemming maatschappelijk te verwijderen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Quickscan Archeologie en Cultuurhistorie



Document	Archeologische en Cultuurhistorische Quickscan
Plangebied	Concept Bestemmingsplan Schagerweg 91a, Schagerbrug, gemeente Schagen
Adviesnummer	22025
Opsteller(s)	C.M. Soonius (senior archeoloog) & A.S. de Groot (archeoloog)
Datum	02-02-2022

Advies	Voorgenomen ingrepen vrijgeven.
Vervolgtraject	Opnemen dubbelbestemming Waarde-Archeologie en deze aanpassen naar de vrijstellingsgrens op de (concept) beleidskaart (1.000 m ² en 50 cm diepte).

Archeologische en Cultuurhistorische Quickscan

1. Inleiding

Op verzoek van de gemeente Schagen (contactpersoon: dhr. G. van Leeuwen) is gekeken naar het aspect archeologie en cultuurhistorie met betrekking tot het vervaardigen van een bestemmingsplan Schagerweg 91a in Schagerbrug, gemeente Schagen (afb. 1).

Het plangebied heeft een omvang van ca. 5.000 m² en ligt ten westen van het Max Plazier Huis. Het betreft de voormalige gemeentewerf. Op het terrein staat een voormalig opslaggebouw. Het is de wens dit gebouw te gaan gebruiken voor dagbestedingen. In de toekomstige situatie zal het plangebied gebruikt worden ter ondersteuning van het Max Plazier Huis. Hiervoor zullen weinig fysieke ingrepen worden gedaan. De bestaande parkeerplaatsen zullen ook in de toekomst worden gebruikt ten behoeve van werknemers en bezoekers van het Max Plazier Huis. De toegang tot het Max Plazier Huis vanaf het terrein zal in de toekomst worden gebruikt als 'tussendoor' van bezoekers en werknemers, maar ook voor dagleveringen van leveranciers. De bestaande bebouwing zal worden benut ten behoeve van dagbestedingsactiviteiten.

Op het achterterrein wordt beoogd om maximaal 10 (aanleun)woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren ten behoeve van de partners van bewoners van het Max Plazier Huis. Dit zijn prefabunits van ca. 4,5 bij 6 meter per stuk en een bouwhoogte van ca. 3 meter.

Het concept bestemmingsplan is op 13-01-2022 aangeleverd door RHO.¹ In dit document worden kort de aspecten archeologie en cultuurhistorie behandeld.

¹ RHO 2022. Titel is Schagerweg 97: adres is niet correct.



Afbeelding 1. Ligging bestemmingsplan Schagerweg 91a op een recente luchtfoto.

2. Bestemmingsplan en Beleidskaart archeologie voormalige gemeente Zijpe

Het plangebied bevindt zich binnen het bestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot (vastgesteld op 29-05-2012).² Voor het gehele plangebied is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 opgenomen (vrijstellingsgrens 500 m² en 50 cm) opgenomen. Deze dubbelbestemming is overgenomen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan (Bijlage 1). De vrijstellingsgrenzen zijn afkomstig van de beleidskaart archeologie van de voormalig gemeente Zijpe.³

Het plangebied ligt in de polder D. Volgens de beleidskaart van de voormalige gemeente Zijpe kan dit deel van de gemeente archeologische waarden bevatten, maar de ligging is nog onbekend. Er kunnen resten aanwezig zijn van nederzettingen en ontginningen uit de prehistorie, Romeinse Tijd of de (vroeg) middeleeuwen, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten. Voor de reeds aangetoonde archeologische waarden in dit gebied gelden andere archeologieregimes.⁴

Bovengenoemde verwachting is vertaald naar een archeologische vrijstellingsgrens van 500 m² en dieper dan 50 cm (afb. 2).

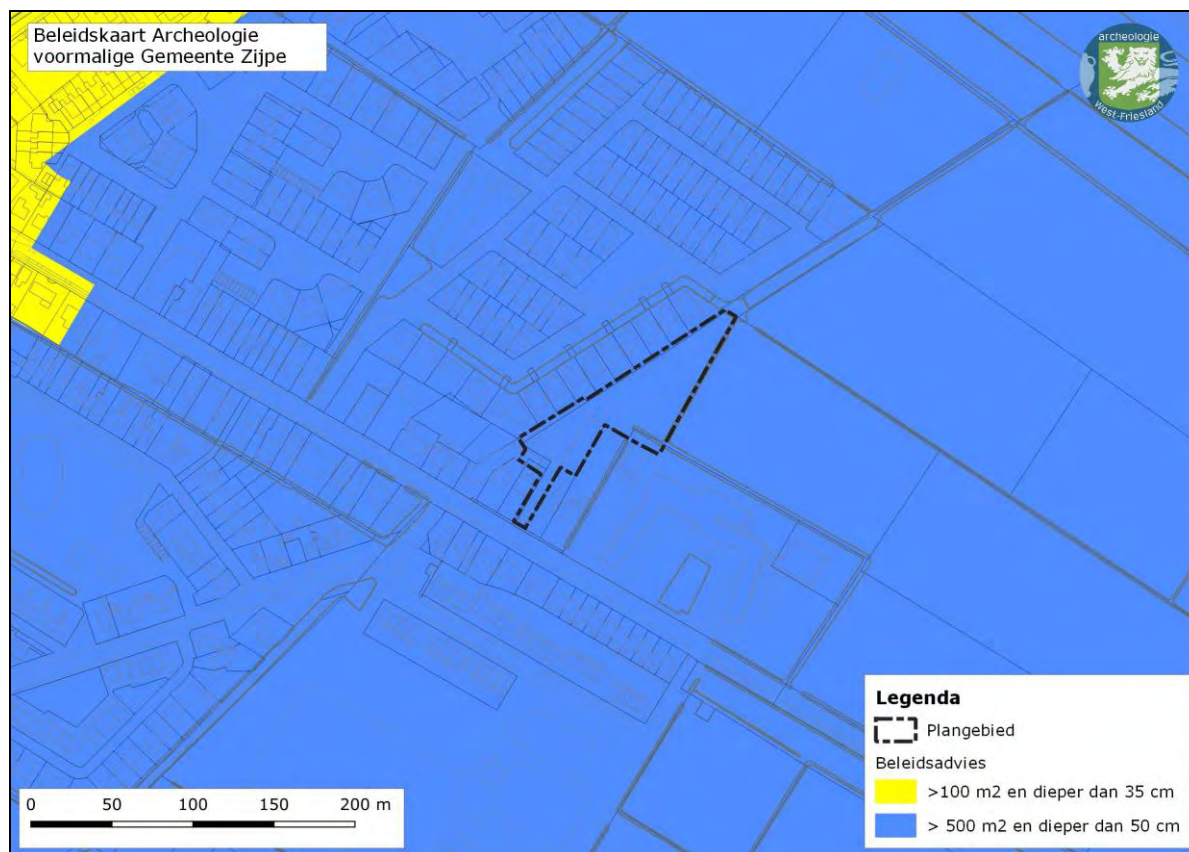
3. Beleidskaart Archeologie gemeente Schagen (concept)

Ten behoeve van een eenduidig archeologiebeleid dat 'omgevingswetproof' is, heeft Archeologie West-Friesland een update van de beleidskaart archeologie vervaardigd voor de gehele gemeente Schagen. Alhoewel deze nog in een conceptstadium is, valt te zien dat de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied naar boven is bijgesteld. De vrijstellingsgrens ligt nu op 1.000 m² (afb. 3).

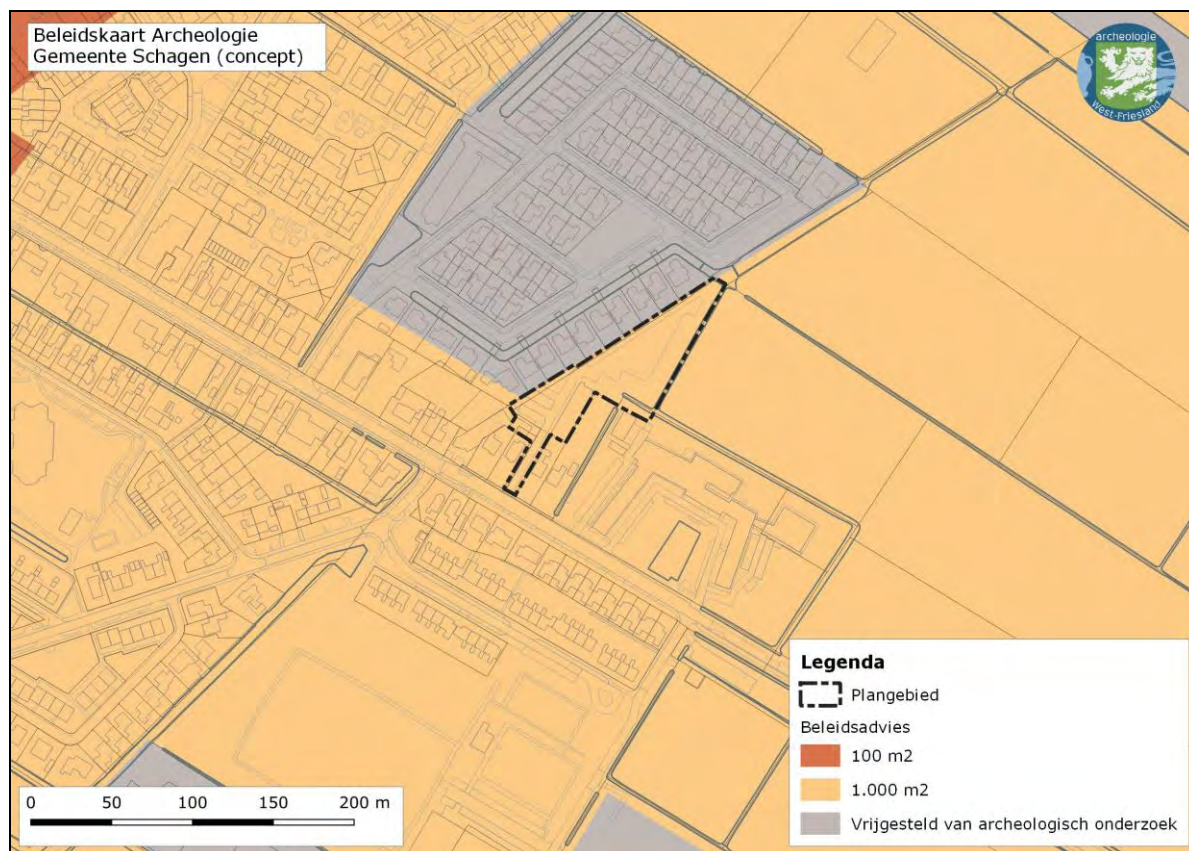
² NL.IMRO.0476.BP002H0001-0401 (www.ruimtelijkeplannen.nl).

³ Alders & Husken 2007.

⁴ Alders & Husken 2007, 66.



Afbeelding 2. Ligging plangebied op de beleidskaart archeologie van de voormalige gemeente Zijpe (2009).



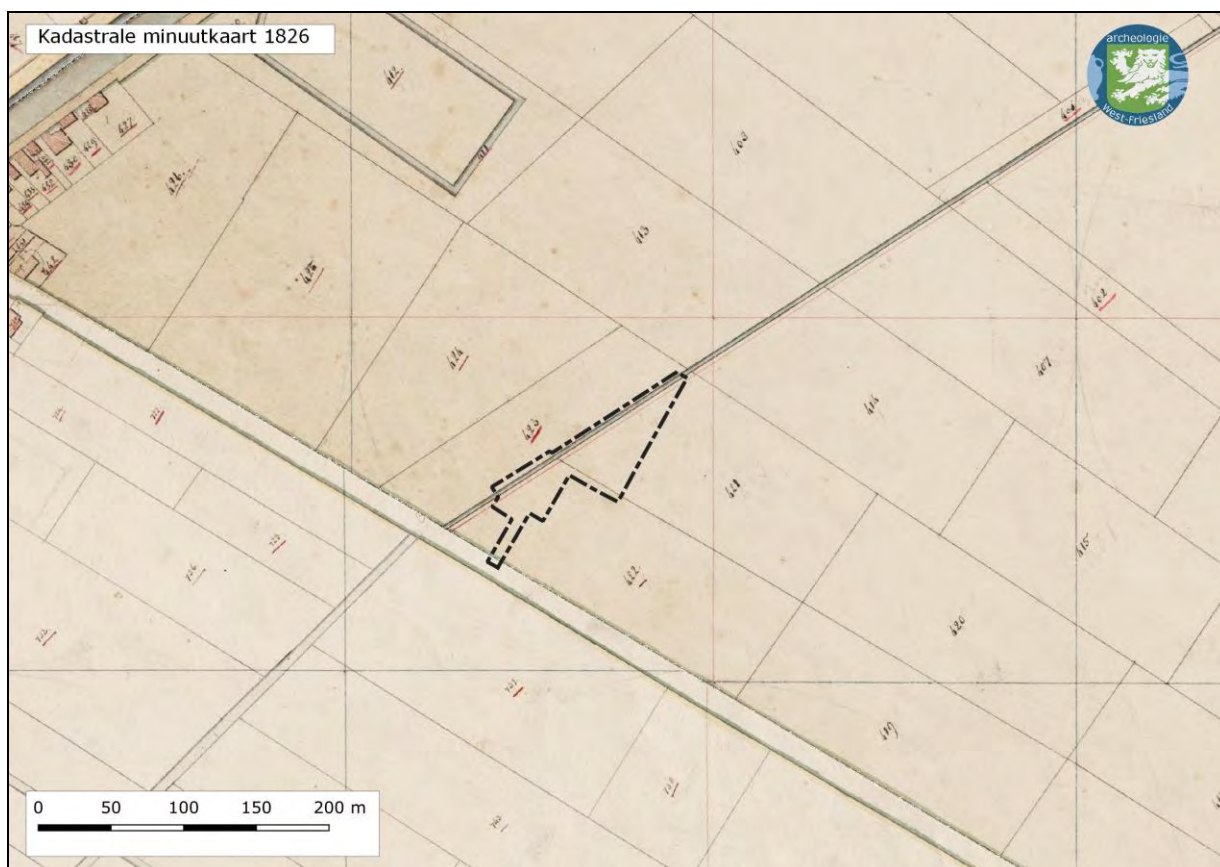
Afbeelding 3. Ligging plangebied op de beleidskaart archeologie (concept).

Voor het plangebied geldt op basis van archeologisch onderzoek in de directe omgeving een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd-Romeinse tijd. Deze vindplaatsen bevinden zich op het veen. Indien dit veen nog aanwezig is in de ondergrond, kunnen hier goed geconserveerde overblijfselen uit de IJzertijd en/of Romeinse tijd worden aangetroffen. Onder het veen kunnen in de top van oeverwallen vegetatiehorizonten aanwezig zijn met een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen geldt een onbekende verwachting. Huisplaatsen uit de Nieuwe tijd (van na de bedijking) worden op basis van historisch kaartmateriaal niet verwacht.

4. Cultuurhistorische achtergrond

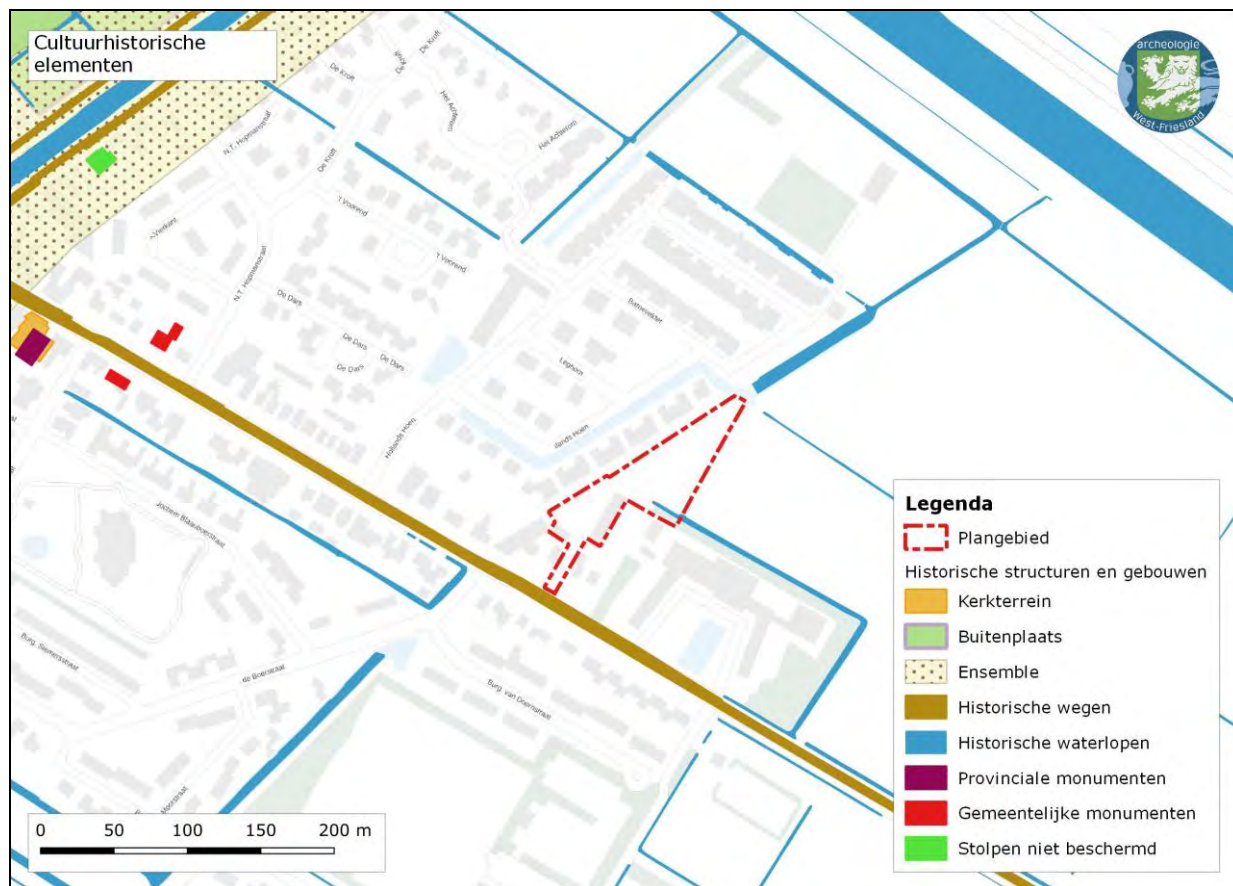
Het plangebied ligt in de polder D van de Polder Zijpe, ten westen van de Grote Sloot. Bij de eerste bedijking van de Zijpe in 1552-1553 zijn op verschillende plaatsen sporen van vroegere bewoning aangetroffen. De meeste van deze sporen lagen onder het zand in goede zwarte aarde. De exacte locatie van deze vondsten is niet bekend. Na de bedijking begaven de dijken van de polder het tweemaal (in 1555 en 1570) en in 1573 werd de polder met opzet geïnundeerd om de opmars van de Spanjaarden een halt toe te roepen.

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op 17^{de}-eeuwse kaarten is binnen het plangebied geen bebouwing zichtbaar. Op de kadastrale minuut uit 1819 staat ook geen bebouwing aangegeven (afb. 4). Volgens de Oorspronkelijke aanwijzende tafels (OAT) waren de percelen destijds in bezit van de kerk en kerkgemeente Rooms-Katholiek Schagen en in gebruik als weiland. In het uiterste westen loopt op de kadastrale minuutkaart een oude waterloop. Deze was in gebruik als vischwater. Op basis van het historisch kaartmateriaal geldt een lage archeologische verwachting voor bewoningsresten uit de Nieuwe tijd.



Afbeelding 4. Ligging plangebied (zwarte stippellijn) op de kadastrale minuut uit 1826.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen meer aanwezig. De historische waterloop die nog zichtbaar is op de kadastrale minuut uit 1819 (afb. 4), is inmiddels verdwenen. Slechts één historische waterloop aan de oostzijde is nog aanwezig (afb. 5).



Afbeelding 5. Ligging plangebied (rode stippellijn) op de cultuurhistorische elementenkaart.

5. Archeologisch onderzoek in de directe omgeving

In Archis staan verschillende onderzoeken vermeld in de omgeving van het plangebied (afb. 6). De dichtstbijzijnde betreft een archeologisch booronderzoek uit 2002 voor de woningbouwlocatie Hoenderpark.⁵ Tijdens dit booronderzoek zijn 22 boringen gezet. Het veldonderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd die duiden op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. De top van het veen is niet geoxideerd, hetgeen betekent dat het niet (of nauwelijks) natuurlijk ontwaterd is in de Romeinse tijd of dat het veen deels is geërodeerd. Onder de veenlaag zijn geen gerijpte afzettingen behorende tot het Laagpakket van Wormer aangetroffen.

Ten zuiden van het plangebied zijn in de afgelopen tien jaar verschillende onderzoeken gedaan. Het meest in het oog springende onderzoek betreft een opgraving van de AWN ter plaatse van een waterberging.⁶ Deze waterberging was archeologisch gezien vrijgegeven. Naast zeer fraaie profielen met oeverwallen (afb. 7), die in de prehistorie bewoond zijn geweest (mondelinge mededeling F. Diederik), werd veel aardewerk gevonden. De vrijwilligers hebben in 14 dagen een werkput van 40 bij 12 meter blootgelegd. Hierbij werden gedeelten van twee nederzettingen uit de periode 2^{de} eeuw voor Chr. tot 2^{de} eeuw na Chr. gevonden. De nederzettingen bevonden zich op het veen.

⁵ Soonius 2002: Archiswaarnemingsnummer 2015071100.

⁶ Archiswaarnemingsnummer 2452367100 (geen rapport beschikbaar, alleen vermelding in kroniek).



Afbeelding 6. Ligging plangebied (zwarte stippellijn) t.o.v. onderzoeken in Archis.

In het kader van de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige terrein van Vesdo aan de P. Ottstraat is in 2021 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door Archeologie West-Friesland.⁷ Op het terrein werden drie proefsleuven met een totale omvang van ruim 300 m² gegraven. Ter plaatse van de meeste zuidelijke werkput werd in een geoxideerde dunne veenlaag veel aardewerk gevonden. Duidelijke aanwijzingen voor bebouwing, zoals paalgaten, ontbraken. Echter, in het westelijke deel van werkput 1 was op het veen een laag bestaande uit heterogene en niet-gelaagde lichtgrijze zandige klei aanwezig. Om beter inzicht te krijgen in het (cultuur)landschap en de diepteligging van de archeologisch interessante lagen, zijn enkele aanvullende boringen gezet aan de zuidzijde van het onderzoeksgebied. De boringen en het proefsleuvenonderzoek wijzen erop dat in de nabijheid van het plangebied een nederzetting uit de Inheems Romeinse tijd aanwezig moet zijn geweest. Op basis van het gebrek aan sporen uit deze periode en de vele aanwijzingen voor overstromingen in het gebied, is besloten het plangebied vrij te geven voor verder archeologisch onderzoek. Wel dienen graafwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm – maaiveld aan de zuidoostzijde van het plangebied nog te worden gemonitord.

⁷ Ter Steege iv: Archiswaarnemingsnummer 5091906100 (gegevens overgenomen uit Evaluatierapport).



Afbeelding 7. Voorbeeld van twee oeverwallen met kreek in het Laagpakket van Wormer in Schagerbrug (foto F. Diederik).

6. Conclusie & Advies

Op verzoek van de gemeente Schagen is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot het vervaardigen van het concept bestemmingsplan Schagerweg 91a in Schagerbrug.

De beoogde bodemingrepen binnen het bestemmingsplangebied zijn beperkt. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is daarom niet noodzakelijk.

Archeologie West-Friesland werkt aan een update van de beleidsaart archeologie voor de gehele gemeente Schagen. Hierbij horen ook uniforme regels Waarde-Archeologie. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen, dient een dubbelbestemming Waarde-Archeologie te worden opgenomen. Hierbij kan de vrijstellingsgrens naar boven worden bijgesteld, naar 1.000 m². De bijbehorende regel Waarde-Archeologie staat onderaan dit document.

7. Bronnen

Alders, G.P. & S. Husken, 2007. Beleidsnota Archeologie 2007 gemeente Zijpe. SCENH-rapport cultuurhistorie 28. Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, Wormer.

Bex, J., 2012. Archeologisch onderzoek waterberging Schoen en Schagerbrug, gemeente Zijpe: bureauonderzoek. Grontmij Archeologische Rapporten 1154. Grontmij, Houten.

Bex, J., 2013. Archeologisch onderzoek waterberging Schoen en Schagerbrug, gemeente Zijpe: Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, verkennende fase. Grontmij Archeologische Rapporten 1264. Grontmij, Houten

BügelHajema, 2012. Toelichting Bestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot, gemeente Zijpe (vastgesteld 29-05-2012). NL.IMRO.0476.BP002H0001-0401 (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Diederik, F., 2015. Schagen – Schagerbrug. Nieuwe Waterberging. In: De Archeologische Kroniek van Noord-Holland 2014. Pagina 88-90.

Exaltus, R., 2014. Schagerbrug, zuidelijk verlengde van P. Ottstraat, gemeente Schagen (NH.). Een inventariserend veldonderzoek. Steekproefrapport 2014-12-08Z. De Steekproef, Zuidhorn.

Ilson, P., 2013. Plangebied Schagerbrug, gemeente Schagen; archeologische begeleiding (protocol opgraven). RAAP-rapport 2711. Archeologisch Adviesbureau RAAP, Weesp.

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Zijpe c.a.: sectie B, genaamd Keijnzerbrugpolder, derde blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

RHO, 2021. Concept Toelichting Bestemmingsplan Schagerweg 97 te Schagerbrug, gemeente Schagen (). NL.IMRO.0441 nog niet toegekend.

Soonius, C. M., 2002. Woningbouwlocatie Hoenderpark te Schagerbrug, gemeente Zijpe; een inventariserend archeologisch onderzoek. RAAP-briefrapport 2002-458/RT. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Amsterdam.

Steege, B.C. ter, 2021. Evaluatierapport Archeologie. P. Ottstraat, Schagerbrug, gemeente Schagen. Project 518. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Artikel ** Waarde – Archeologie X

****.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie X' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

****.2 Bouwregels**

****.2.1 Vergunningplicht**

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

****.2.2 Advies archeoloog**

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid **.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de

archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

****2.3 Voorwaarden**

Indien uit het in lid **2.1 genoemde rapport of de in lid **2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

****3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

****3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

****3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid **3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen (incl. sleufloos draineren);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,5 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² beslaan.

****3.3 Toetsingscriteria**

De in lid **3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

****3.4 Archeologisch rapport**

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

****3.5 Voorwaarden**

Indien uit het in lid **.3.4 genoemde rapport of de in lid **.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Gemeentewerf Schagerbrug;

1.2 bestemmingsplan

3

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPgemwerfSchgrbrg-VA0 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 de verbeelding

de verbeelding bestaande uit het blad, met het nummer NL.IMRO.0441.BPgemwerfSchgrbrg-VA0³ van het bestemmingsplan Gemeentewerf Schagerbrug met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.7 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.8 archeologie

de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving van dierlijke resten;

1.9 archeologische deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en/of te toetsen

1.10 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.11 archeologisch rapport

een in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.13 ASVV

handboek uitgegeven door de CROW met aanbevelingen voor inrichting van wegen en verkeerskundige voorzieningen;

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.15 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.16 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.17 bestaand gebruik en/of bebouwing

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning en/of vrijstelling/ontheffing (vóór 1 oktober 2010) / omgevingsvergunning (ná 1 oktober 2010);

1.18 bestaand

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 - 1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw. of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 bijzondere woonvorm

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals ouderen en/of gehandicapten.

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.26 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.28 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, of een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 deskundige

een door de burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen;

1.31 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.32 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.33 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.34 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.35 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.36 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.37 huishouden

de bewoning van een woning door een persoon danwel door meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, waarbij sprake is van continuïteit van samenstelling en onderlinge verbondenheid, niet zijnde kamerverhuur;

1.38 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;

1.39 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.40 kap

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.41 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.42 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.43 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.44 mobiel en/of demontabel kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, camper, toercaravan of enig ander voertuig of onderkomen, niet zijnde een bouwwerk, dat naar aard en verschijningsvorm daarmee gelijk te stellen is, met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein;

1.45 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van Wet algemene bepaling omgevingsrecht;

1.46 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.47 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.48 peil

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een zich op het strand bevindend gebouw: de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw;
4. voor een zich op het strand bevindend bouwwerk, geen gebouw zijnde: de voet van het betreffende bouwwerk;
5. indien op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.49 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf. Dit in de vorm van het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet basisregistratie personen, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, hetzij, indien betrokkene op meer dan een adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;

1.50 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.51 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksinrichting, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.53 tuin

beplant deel van het erf;

1.54 vast kampeermiddel

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijfsmiddel op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.55 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.56 voorgevel

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.57 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.58 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.59 wonen

het bewonen van een woning;

1.60 woning

een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding “wonen”;

met de daarbij behorende:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. terrassen, erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. waterlopen en -partijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan de aangegeven hoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage';
- d. het aantal woningen mag niet meer dan 10 bedragen;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan de toegestane bouwhoogte als bepaald in artikel 2.1 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2, en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan het maximaal toegestane bebouwingspercentage;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan de toegestane goothoogte binnen het bouwvlak.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting voor in stand houden opgaande beplanting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en bouwwerken conform de bestemming 'Maatschappelijk' is alleen toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen' over de lengte van de perceelsgrens een dichte groenblijvende haag is gerealiseerd met een minimale hoogte van 3 meter dan wel een gelijkwaardig oplossing is gerealiseerd waarmee de gezondheid van de toekomstige bewoners kan worden gegarandeerd.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Leiding - Riool' aangegeven gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemming primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolleiding met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Binnen deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de betreffende leiding waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 als:

- a. vooraf advies is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3b

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3b' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Vergunningplicht

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 6.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

6.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 6.2.1 genoemde rapport of de in lid 6.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen (incl. sleufloos draineren);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,5 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² beslaan.

6.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

6.3.4 Archeologisch rapport

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 6.3.4 genoemde rapport of de in lid 6.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeervoorzieningen

- a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 sub a indien:
 - 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 2. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
 - 3. onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeervoorzieningen

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 onder a indien:
 - 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien; of
 - 3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd; of
 - 4. onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

9.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- 1. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- 2. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- 3. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- 4. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen voor kampeermiddelen;
- 5. het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 9.1 niet in stand wordt gelaten.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het in het plan bepaalde voor:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. het plaatsen van kunstwerken, telecommunicatievoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en telecommunicatievoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen;
- d. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 3b' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 3b' wordt toegevoegd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.
- c. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Gemeentewerf Schagerbrug van de gemeente Schagen".



VERBEEELDING

RHO ADVISEURS





Plangebied



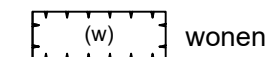
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



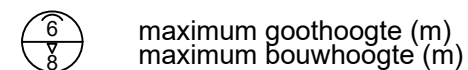
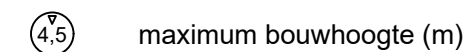
Functieaanduidingen



Bouwvlakken



Maatvoeringen



GEMEENTE SCHAGEN Gemeentewerf Schagerbrug

bestemmingsplan

PROJECT 20201149

FORMAAT A3

SCHAAL 1:1000

KAART 1/1

GETEKEND K. Heijmeriks

IDN NL.IMR0.0441.BPgemwerfSchgrbrg-VA0

Ter vaststelling 01-06-2023

Ontwerp 15-07-2022

Voorontwerp 17-05-2022

Concept 13-01-2022

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



