

Handelsstraat 3 Schagen

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente	Schagen
opdrachtgever	
projectnummer	1203
datum	26 juni 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	9
3.3.2	Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 en Regionale detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland	9
3.3.3	Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026	10
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Omgevingsvisie Schagen	10
3.4.2	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	10
3.5	Conclusie beleidskader	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Water	11
4.2	Bodemkwaliteit	11
4.3	Archeologie	12
4.4	Cultuurhistorie	12
4.5	Natuur	13
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.7	Verkeer en parkeren	15
4.8	Geluid	16
4.9	Luchtkwaliteit.....	16
4.10	Externe veiligheid.....	17
4.11	Duurzaamheid, klimaatadaptatie, hittestress.....	17
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	17
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	18
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	19
6	Procedure omgevingsvergunning	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Vorbereiding.....	20
6.3	Besluitvorming	20
6.4	Beroep en hoger beroep	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek Rensgars - Handelsstraat in Schagen bevindt zich het winkelpand van Rozing Mannenmode. De parterre en een deel van de eerste verdieping van het gebouw zijn momenteel in gebruik als winkel met bijbehorend magazijn en kantoor. Boven het pand zijn tevens vier appartementen gevestigd. Het plan is om op het naastliggende perceel het bestaande woonhuis te slopen en hier het winkelpand op de begane grond uit te breiden met extra magazijnruimte en op de eerste verdieping kantoorruimte toe te voegen. Dit voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt aan de Handelsstraat 3 in het centrum van Schagen. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen G1935, G1933 en G1936.

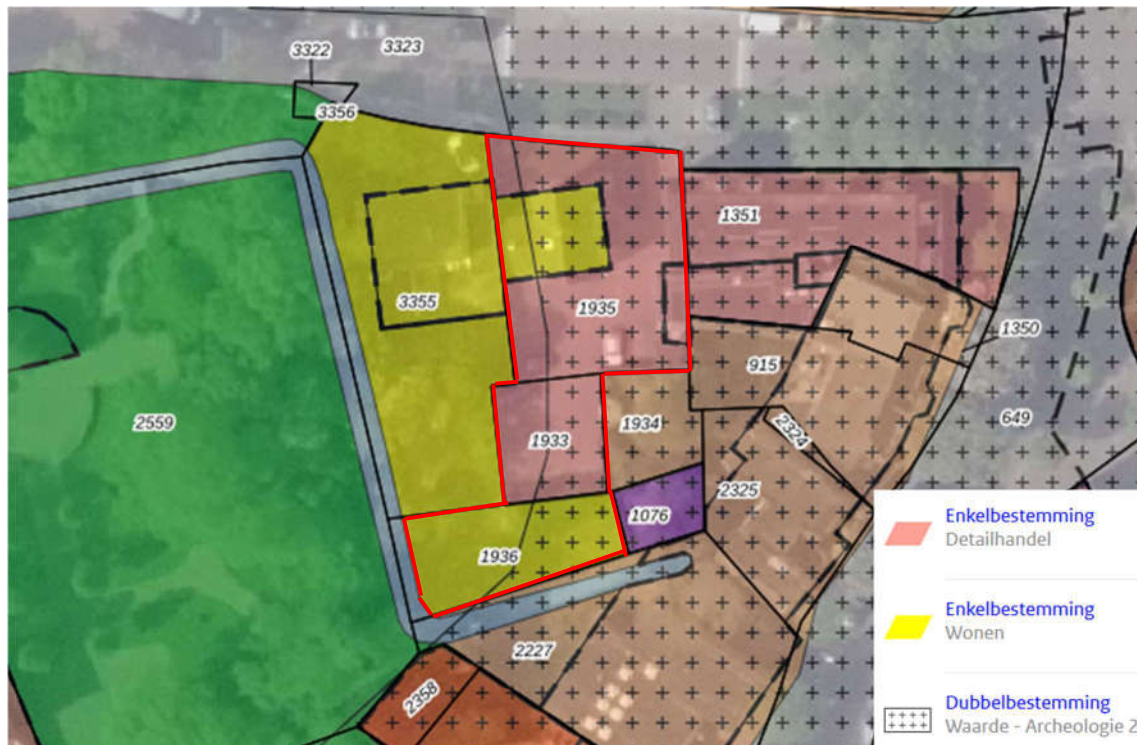


Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied en kadastrale grenzen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving', vastgesteld op 27 maart 2012 door de gemeenteraad van Schagen. In dit bestemmingsplan is voor de gronden

van het plangebied deels de bestemming Detailhandel opgenomen en deels de bestemming Wonen (zie afbeelding 1.2). Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt aanvullend de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede geldende bestemmingsplannen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omlijnd

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Tevens wordt er buiten het bouwvlak gebouwd en wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

Naast het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving' gelden ter plaatse van het plangebied ook het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020). Op het paraplu-omgevingsplan 1e tranche is op 14 december 2021 een herstelbesluit genomen. Op 1 april 2022 is het plan in werking getreden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

In het centrum van Schagen is op de hoek Rensgars - Handelsstraat het winkelpand van Rozing Mannenmode gevestigd. De parterre en een deel van de eerste verdieping zijn momenteel in gebruik als winkel met bijbehorend magazijn en kantoor. Op de verdieping van het pand zijn tevens vier appartementen aanwezig.

In het verleden was de gehele eerste verdieping in gebruik als kantoorruimte (300m²). In 2011 zijn hier 4 appartementen gerealiseerd. Voor deze appartementen zijn parkeerplaatsen op de naastliggende percelen (G1933 G1935) gerealiseerd.

Naast het winkelpand is aan de Handelsstraat 3 een woning aanwezig.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

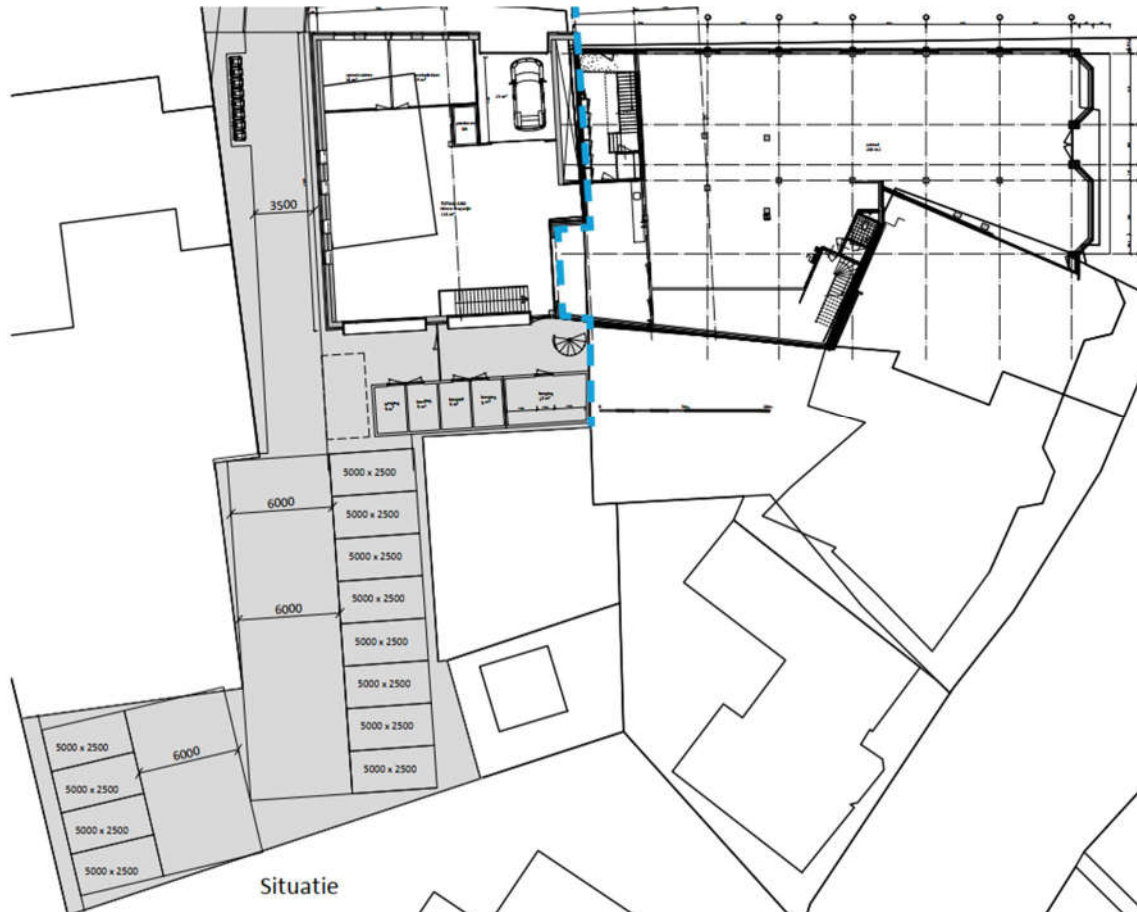
2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar van het winkelpand heeft het perceel met de woning aan de Handelsstraat 3 (G1935) verworven, alsmede het perceel in het verlengde van de aanwezige parkeerlocatie. (G1936). Het voornemen is om op naastliggende perceel het winkelpand op de begane grond uit te breiden met extra magazijnruimte en kantoorruimte. Deze ruimtes worden gesitueerd in de kelder en op de begane grond van de uitbreiding. De bestaande woning zal worden gesloopt. Op de 1^e en 2^e verdieping van de nieuwbouw zijn 4 appartementen geprojecteerd. Het betreft huurappartementen in de vrije sector. De bewoners van deze te realiseren appartementen kunnen gebruik maken van het bestaande entreetrappenhuis met lift, waar ook de bewoners van de bestaande vier appartementen al gebruik van maken.

Gezocht is naar een balans tussen maximalisatie van het gebruiksoppervlakte op de parterre en een constructieve maat waarbinnen 4 appartementen op logische en overtuigende wijze aan het gebouw kunnen worden toegevoegd. De uitbreiding laat aan de westzijde voldoende ruimte om comfortabel de parkeerplaatsen en bergingen te bereiken. Als gevolg van wijzigingen in het Bouwbesluit met betrekking tot de minimale vrije hoogte in woningen, zal de uitbreiding van het pand (maximaal 11 meter) iets hoger worden dan het bestaande pand,

De uitbreiding van het pand geeft direct aanleiding tot revitalisatie van de bestaande gevel, zowel die aan de Handelsstraat als de winkelentreegevel aan het Rensgars. Er is gekozen voor parcellering van de gevel, waarmee de uitstraling wordt opgedeeld in een reeks panden. De uitbreiding wordt hiermee een logisch verlengstuk van deze straatgevel aan de Handelsstraat en geeft een positieve boost aan het beeld van de straat. De nieuwbouw wordt op het dak voorzien van zonnepanelen.

De extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd achter de uitbreiding, op de percelen G1933 en G1936. In paragraaf 4.7 is hier nader op ingegaan.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie



Afbeelding 2.3: Visualisatie aanzicht toekomstige situatie (vanaf westzijde)



Afbeelding 2.4: Afbeelding 2.3: Visualisatie aanzicht toekomstige situatie (vanaf oostzijde)

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 1 juli 2023 treedt naar verwachting de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend project sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met de uitbreiding van het winkelpand in combinatie met het toevoegen van 4 appartementen wordt invulling gegeven aan een concrete uitbreidingsbehoefte van een bestaande winkel en de woningbehoefte. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen..

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging of uitbreiding van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Met de sloop (en het wegbestemmen) van de bestaande woning wordt deze grens niet

overschreden. Met betrekking tot de woningen volgt daarnaast uit jurisprudentie dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen.

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. Aanvullend wordt opgemerkt dat het plan voorziet in een concrete uitbreidingsbehoefte van een bestaande winkel en tevens invulling geeft aan de aanwezige woningbehoefte. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

De locatie ligt binnen het centrum van Schagen. In de provinciale Omgevingsverordening zijn voor deze locatie geen regels opgenomen die de onderhavige ontwikkeling in de weg staan.

3.3.2 *Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 en Regionale detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland*

De provincie Noord-Holland heeft haar beleid met betrekking tot detailhandel vastgelegd in het 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020'. De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Het provinciale Detailhandelsbeleid Noord-Holland stuurt op bundeling van detailhandelsvestigingen. Winkelgebieden ontleen hun kracht aan bundeling en differentiatie. Winkelgebieden hebben een zekere kritische massa nodig om koopkracht structureel aan zich te kunnen binden. Daarnaast is het concentreren van vestigingen in een ruimtelijk samenhangend gebied doelmatig in termen van mobiliteit, efficiënt ruimtegebruik, parkeren, openbaar vervoer, openbaar groen, en beheer en onderhoud.

Op basis van dit beleid en overeenkomstig de provinciale Structuurvisie worden regionale detailhandelsvisies ontwikkeld. In 2011 is deze regionale visie voor de Kop van Noord-Holland vastgesteld. Het hoofddoel van het regionale detailhandelsbeleid is het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat. Binnen de regio is er een regionale afstemming van de realisatie van detailhandel op basis van omvang.

Betekenis voor het project

De beoogde ontwikkeling leidt tot een beperkte uitbreiding (< 500 m²) van een bestaand winkel-pand in het centrum van Schagen. De ontwikkeling is passend binnen het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 en de Regionale detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland. Afstemming met de regio is niet noodzakelijk.

3.3.3 *Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026*

Het Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland (hierna: Woonakkoord) is het vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020. Het Woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. Daarnaast probeert het Woonakkoord woningen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Zonder Woonakkoord is dat niet mogelijk. Ook biedt het een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken. Het Woonakkoord is in maart 2022 ondertekend door de colleges van de Kop gemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een kleinschalig, vraaggestuurd woningbouwplan op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan is passend binnen het regionaal Woonakkoord.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Omgevingsvisie Schagen*

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Schagen de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat winkels en andere veel gebruikte voorzieningen zoveel mogelijk plek moeten krijgen in het centrum van de stad. Ook zijn in de Omgevingsvisie een aantal doelstellingen op het gebied van wonen uitgewerkt, zoals de ambitie om per jaar te starten met de bouw van 300 woningen, per project een minimaal percentage (afhankelijk van de projectgrootte) goedkope koop of sociale huur toe te voegen aan de woningvoorraad, te zorgen voor voldoende starterswoningen en een minimale bruto vloeroppervlakte van 35 vierkante meter per woning te hanteren.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan een concrete uitbreidingsbehoefte van een bestaand winkel-pand en de grote behoefte aan woningen. Het project Handelsstraat 3 Schagen sluit aan bij de ambitie voor de bouw van 300 woningen. Het project wijkt wel af betreffende het toevoegen van het percentage goedkope koop of sociale huurwoningen. Hiervoor is in de vorm van een schrijven d.d. 24-05-2023 een motivatie aan gemeente Schagen verstrekt.

3.4.2 *Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit*

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van een 'centrumgebied'. Voor centrumgebieden geldt een bijzonder welstandsniveau vanwege de cultuurhistorische betekenis, het sterke publieke gebruik en de toeristische aantrekkingswaarde. Uitgangspunt is om de aanwezige kenmerken en waardevolle bebouwing te behouden en te versterken. De dynamiek in centra is groot. Het plan is reeds door de commissie ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen akkoord bevonden.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies¹ aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. In de huidige situatie zijn de percelen van het plangebied al grotendeels verhard. De oppervlakte van de nieuwbouw en verharding zal de drempeleppervlakte van 800 m² niet overschrijden. Uitgangspunt is om de parkeerplaatsen met waterdoorlatende verharding aan te leggen.

Waterkwaliteit en riolering

Er wordt aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel ter plaatse. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. HHNK raadt aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

¹ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 4 mei 2022

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In de grond zijn lichte verhogingen aangetoond. Ter plaatse van de afperkende boringen nabij de PAK-verontreiniging zijn geen verhogingen aan PAK aangetoond. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de sterke verontreiniging zich enkel onder de aanwezige bebouwing bevindt. Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Aanbevolen wordt om grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het project. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een partijkeuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. In sommige gevallen is ook zonder aanvullend onderzoek hergebruik mogelijk op basis van een bodemkwaliteitskaart.

4.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische beleidskaart maakt onderdeel uit van de beleidsnota en geeft een overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. Deze kaart maakt inzichtelijk wanneer een verplichting tot onderzoek kan ontstaan bij ruimtelijke ingrepen. De beleidskaart is vertaald in het geldende bestemmingsplan.

Betekenis voor het project

Het perceel kent op grond van het geldende bestemmingsplan een archeologische verwachtingswaarde op basis waarvan archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 50 m² die dieper reiken dan 35 cm. Deze verstoringsnorm wordt overschreden. Voor archeologie werkt de gemeente Schagen samen met Archeologie West-Friesland. Er wordt advies opgevraagd bij Archeologie West-Friesland.

4.4 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Schagen, nabij de Grote Kerk op de Markt. De kerk is van cultuurhistorische waarde als één van de zeer zeldzame en authentieke voorbeelden van een neogotische kerk voor een hervormde gemeente gebouwd. Met de ontwikkelende ontwikkeling vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving.

² Verkennend bodemonderzoek Handelsstraat 3 te Schagen, Grondslag BV, 11 oktober 2022

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd³. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Zwanenwater & Pettemerduinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. In verband met de stikstofemissie door de bouw van de woningen en toename van verkeer zijn berekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁴. De maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en in de aanlegfase is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van een Bijzonder provinciaal landschap (waar o.a. weidevogelleefgebied onder valt).

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort noodzakelijk. Indien de pannendaken onaangetast blijven kan dit onderzoek mogelijk achterwege blijven. Hierover vindt nader afstemming plaats met het ecologisch bureau.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

³ Handelsstraat 3 te Schagen - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 19 september 2022

⁴ Stikstofdepositieberekening Handelsstraat 3 Schagen, DNS Planvorming BV, 13 oktober 2022

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Conclusie

Er zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar de huismus (mogelijk) en vleermuizen en zodoende een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Indien deze soort(en) worden aangetroffen zal een ontheffing worden aangevraagd en kunnen zowel in de tijdelijke als permanente situatie passende compenserende maatregelen worden getroffen. Ook de overige resultaten van het natuuronderzoek staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De hiervoor genoemde mitigerende maatregelen zullen bij de uitvoering in acht worden genomen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De locatie ligt in het centrum van Schagen. De omgeving kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging bestaande uit o.a. detailhandel, horeca en woningen. Op de locatie is nu al een woning aanwezig.

In een gebied met functiemenging worden geen richtafstanden toegepast maar gelden criteria voor categorie A, B en C activiteiten. In de omgeving zijn maximaal categorie B activiteiten aanwezig. Voor categorie B activiteiten geldt dat deze nabij woningen aanvaardbaar zijn, mits deze bouwkundig zijn afgescheiden van gevoelige functies zoals woningen. Dat is hier het geval.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening waarbij omliggende bedrijfsfuncties niet beperkt worden in de bedrijfsvoering als gevolg van het plan. De aanwezige omliggende functies staan ter plaatse een goed woon- en leefklimaat in het pand niet in de weg.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Het parkeerterrein binnen het plangebied wordt ontsloten via de Handelsstraat. Met de sloop van de woning en uitbreiding van het winkelpand met magazijnruimte, kantoorruimte en 4 appartementen ontstaat een beperkte toename van het verkeer. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om dit te verwerken.

Parkeren

Met betrekking tot parkeren moet worden voldaan aan de Parkeernota Schagen 2016.

Bestaande situatie

In 2011 zijn als vervanging van de kantoorruimte (300m²) op de verdiepingen vier vrije sector huurappartementen gerealiseerd. Hiervoor zijn op eigen terrein parkeerplaatsen aangelegd waarmee voorzien is in de benodigde vraag vanuit de woningen. Deze appartementen vallen binnen gebied Centrum, en hebben een parkeernorm van 1,5 per woning (huurhuis, etage, duur). De totale parkeerbehoefte van deze bestaande appartementen bedraagt 6 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie

Voor de nieuwbouw wordt een bestaande vrijstaande woning gesloopt. Voor een vrijstaande woning op deze locatie wordt een parkeernorm van 2,1 gehanteerd.

De appartementen vallen in de categorie 'huurhuis, etage, duur' waarbij op deze locatie voor de bestaande appartementen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning geldt en voor de nieuwe appartementen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte van de appartementen bedraagt 13,2 parkeerplaatsen.

Op de begane grond wordt magazijn- en kantoorruimte toegevoegd van totaal 480 m² BVO. Deze functie sluit aan bij categorie parkeernormen Werken: Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf). Deze functie heeft binnen het gebied 'schil/overloopgebied' een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per 100 m². Dit leidt tot 4,3 benodigde parkeerplaatsen voor de uitbreiding van het magazijn en kantoorruimte.

Omdat deze twee functies samenkomen op deze locatie is sprake van dubbelgebruik waarbij aanwezigheidspercentages bepalen hoe het wonen en werken zich tot elkaar verhouden. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt. Rekening houdend met de maximale piekbelasting bedraagt de parkeerdruk 13,2 parkeerplaatsen.

aanwezigheidspercentage		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Woningen bewoners	13,2	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
kantoren bedrijven	4,32	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
	17,5	10,9	10,9	12,1	10,8	13,2	7,9	10,6	9,2

Tabel 1: parkeerbalans

Van de parkeerbehoefte kan 1,8 parkeerplaats worden afgetrokken in verband met de sloop van de woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 11,4 parkeerplaatsen. Met de realisatie van 12 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm.

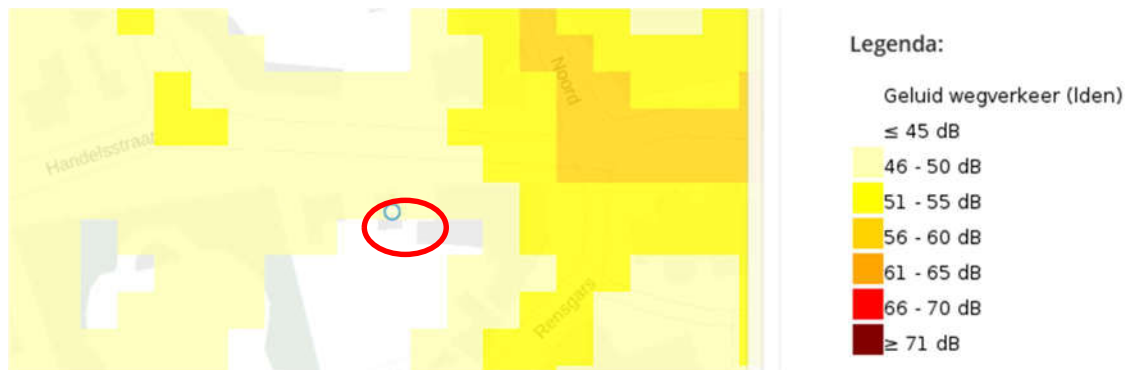
Om de parkeerdruk rond de winkel te verlagen parkeert het personeel overeenkomstig de afspraak gemaakt tussen de gemeente en de winkeliersvereniging op het parkeerterrein Julianalaan.

4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen en spoorwegen op nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De omliggende wegen kennen een maximum snelheid van 30 km/h. De locatie is niet gelegen binnen een onderzoekszone van een weg zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder. Uit raadpleging van de geluidkaart op de website van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) volgt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting als gevolg van de omliggende wegen. Het aspect wegverkeersverkeerslawaai staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.



4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Duurzaamheid, klimaatadaptatie, hittestress

De gemeente Schagen geeft uitvoering aan de Energieagenda 2017. Schagen ondersteunt, faciliteert en initieert projecten, zodat het energieverbruik vermindert en er meer duurzame energie wordt opgewekt. Eén van de speerpunten is meer energie neutrale nieuwbouw. Schagen wil de energietransitie ondersteunen en versnellen om uiteindelijk in 2040 energie-neutraal te zijn. Daarom is besloten om alle nieuwbouw aardgasvrij te realiseren. De gemeente begeleid particuliere bouwers in een vroeg stadium van de planontwikkeling, waardoor hogere ambities worden gehaald.

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten.

Betekenis voor het project

De woningen zullen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De woningen worden niet aangesloten op het gasnet maar voorzien van een warmtepomp. Uitgangspunt is om de parkeerplaatsen uit te voeren met waterdoorlatende verharding.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de realisatie een kleinschalig plan met een beperkt oppervlak aan winkelruimte en 4 woningen, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve

milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor deze kosten en eventuele andere kosten wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Schagen. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad op 3 januari 2013 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De onderhavige ontwikkeling valt onder één van deze categorieën, waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist is.

6.2 Voorbereiding

Direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan. Na afgifte van deze omgevingsvergunning kan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en aanleggen inrit worden verleend.

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).