Bestemmingsplan

Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog

Vastgesteld

GEMEENTE Schagen

Bestemmingsplan

Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog

Vastgesteld

Fase: ontwerp
Datum: 08-11-2016

Fase: vastgesteld
Datum: 21-03-2017

GEMEENTE Schagen

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Inleiding
1.2 Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Het plan **9**
2.1 Bestaande situatie
2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader **14**
3.1 Rijksbeleid
3.2 Provinciaal beleid
3.3 Regionaal beleid
3.4 Gemeentelijk beleid
3.5 Conclusie

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **18**
4.1 Milieuaspecten
4.2 Externe veiligheid
4.3 Luchtkwaliteit
4.4 Ecologie
4.5 Water
4.6 Archeologie
4.7 Bodem
4.8 Parkeren en verkeersveiligheid
4.9 vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **31**
5.1 Juridische vormgeving
5.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke haalbaarheid **33**
6.1 De economische uitvoerbaarheid
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen bij de toelichting **37**

Bijlage 1 Wateradvies HHNK **39**

Bijlage 2 Distributieplanologisch Onderzoek **43**

Bijlage 3 Inrichtingstekening **71**

Bijlage 4 Nota van Zienswijzen **75**

Bijlage 5 Uitspraak ABRvS 15 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3106 **87**

Regels **97**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **98**
Artikel 1 Begrippen 98
Artikel 2 Wijze van meten 101

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **102**

Artikel 3	Gemengd	102
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	104
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	105
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**107**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	107
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	108
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	109
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**110**
Artikel 9	Overgangsrecht	110
Artikel 10	Slotregel	111
Bijlage bij de regels		**113**
Bijlage 1	**Staat van horecatypen**	**114**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Door de initiatiefnemer zijn plannen uitgewerkt voor verbetering van de winkelvoorzieningen in het centrum van Callantsoog. Het betreft bebouwing aan de noordzijde van de Schoolstraat tussen het Dorpsplein en de Zeeweg. De huidige Albert Heijn kan hierdoor groeien tot een full servicevoorziening. Daarnaast ontstaat er ruimte voor een klein maar modern uitgiftepunt voor de bibliotheek en wordt ruimte geboden voor kantoren. Onderdeel van het plan is het aanbrengen van goede parkeerfaciliteiten.

Aanvankelijk was het voornemen om een meer omvattende groei mogelijk te maken. Dit is mede door reacties uit Callantsoog alsook in onderling overleg tussen gemeente en initiatiefnemer niet meer aan de orde. Het voorliggende plan ziet op een aanpassing van de bestemmingen van naastgelegen panden alsook de toevoeging van parkeercapaciteit.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op grond in eigendom van de initiatiefnemer. De ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, daarom is dit bestemmingsplan opgesteld waarmee de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

De situering van het plangebied is aangegeven in figuur 1. Het plangebied omvat de huidige Albert Heijnsupermarkt, de naburige percelen tot aan het Dorpsplein, het bijbehorende parkeerterrein en delen van de achterliggende woonkavels.

Figuur 1. Situering plangebied in centrum Callantsoog

1.2 Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Het voorliggende bestemmingsplan is de herziene versie van het al eerder vastgestelde bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog. Tegen dit plan is beroep ingesteld door twee appellanten bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). In zijn tussenuitspraak van 15 november 2017 heeft de Afdeling de appellanten op een aantal punten in het gelijk gesteld. Hierbij is de gemeenteraad van de gemeente Schagen een termijn van 20 weken gegeven om de geconstateerde gebreken te herstellen. Voorliggend plan voorziet hierin. De uitspraak is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting.

GESLAAGDE BEROEPSGRONDEN

Naar het oordeel van de Afdeling is het plan niet goed vastgesteld omdat hierin een onjuiste bouwhoogte staat opgenomen en omdat de parkeerregeling ontoereikend is. Onderstaand wordt het oordeel van de Afdeling nader besproken.

- Bij het eerder vastgestelde plan is aan de percelen Dorpsplein 38 en Schoolstraat 1 een bouwhoogte toegewezen van maximaal negen meter. Dit blijkt een vergissing te zijn, omdat eigenlijk een bouwhoogte van maximaal zes meter was beoogd. Omdat een andere bouwhoogte is opgenomen dan eigenlijk door de raad was beoogd, werd geoordeeld dat het plan op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid was voorbereid.
- Bij een bestemmingsplan is vereist dat rekening wordt gehouden met een mogelijke toename van de parkeerdruk door een ontwikkeling. Bij het voorgaande plan is hierbij een onderzoek uitgevoerd waarbij is uitgegaan van een maximum bouwhoogte van zes meter. Het plan maakt echter per abuis een bouwhoogte van 9 meter mogelijk. Dit zorgt voor een potentieel hogere bedrijfsvloeroppervlakte dan is voorzien in de uitgevoerde berekeningen. De Afdeling komt om die reden tot het oordeel dat de raad hier geen rekening mee heeft gehouden en dat het plan ook op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.
- Voor zover uit verricht onderzoek naar de parkeerdruk blijkt dat een hoger aantal parkeerplaatsen is vereist, moet het plan regels bevatten om dit af te dwingen. Dit geldt te meer wanneer de gronden waar het plan betrekking op heeft, niet of slechts gedeeltelijk in eigendom is van de gemeente. Bij het voorliggende plan was een regeling opgenomen die was gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. De Afdeling oordeelt dat deze regeling ontoereikend is, omdat geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen die ertoe strekt dat deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in standgehouden wanneer geen omgevingsvergunning hoeft te worden verleend. Om die reden acht de Afdeling het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

REPARATIES

De bovenstaande gebreken leiden tot de volgende reparaties die worden uitgevoerd in voorliggend plan:

- Ten aanzien van de bouwhoogte is de regeling zodanig gewijzigd dat voor de percelen Dorpsplein 38 en Schoolstraat 1 niet langer een maximum bouwhoogte van negen meter is toegestaan, maar van zes meter.
- In zijn uitspraak geeft de Afdeling aan dat het plan niet hoeft te worden gewijzigd naar aanleiding van de extra parkeerdruk die ontstaat door de per abuis opgenomen hogere bouwhoogte indien de raad het besluit zodanig wijzigt dat alsnog een bouwhoogte van maximaal zes meter is toegestaan. Uit het voorgaande reparatiepunt blijkt dat een maximum bouwhoogte van zes meter alsnog de insteek is van het voorliggende plan

waardoor het tweede gebrek niet leidt tot een aanpassing in het voorgaande plan.
- In het voorliggende plan is een bepaling opgenomen die het gebruik van gronden en bouwwerken conform de bestemming verbiedt voor zover niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het gebruik van gronden conform de bestemming is niet gebonden aan de verlening van een omgevingsvergunning waardoor ook in de situaties dat niet een omgevingsvergunning hoeft te worden verleend, wordt bewerkstelligd dat voldoende parkeergelegnheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

De bovengenoemde reparaties zijn uitgewerkt in de regels en verbeelding van het voorliggende plan.

1.3 Leeswijzer

In het vervolg van deze toelichting wordt in de eerste plaats ingegaan op de inhoud van het plan en de motivering ervan. Daarnaast is in voorgaande paragraaf en in de juridische vormgeving de gevolgen van de uitspraak van de Afdeling besproken. Hoofdstuk 3 betreft het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden van het plan, waarna in hoofdstuk 5 de juridische toelichting volgt. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Bestaande situatie

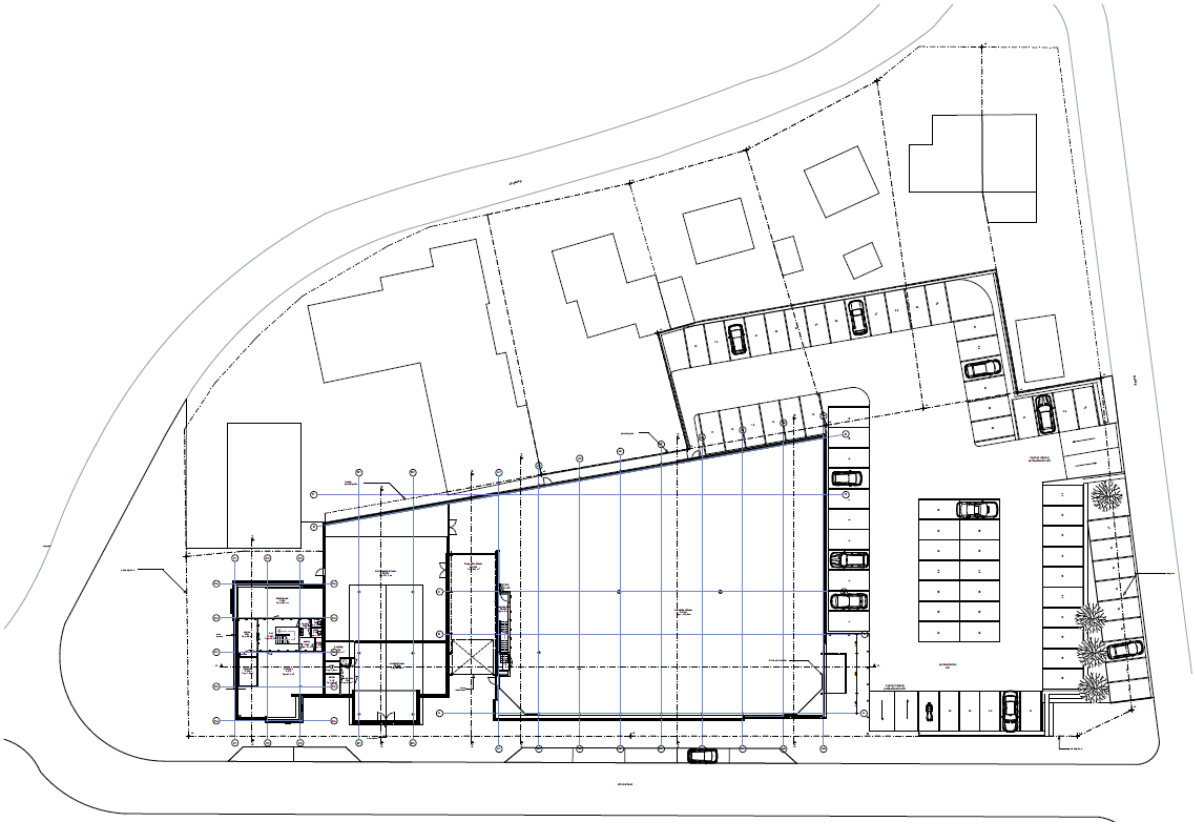
De Albert Heijn-supermarkt is gevestigd aan de Schoolstraat 3. Het parkeerterrein bevindt zich aan de oostzijde van de supermarkt. Op de zuidoostelijke hoek is voorzien in ondergrondse glascontainers en hier is ook plek voor een mobiel verkooppunt. De supermarkt is gevestigd in een gebouw met één en deels twee verdiepingen, deels met een flauwe kap. De supermarkt grenst aan de westzijde aan de voormalige bibliotheek en aan de noordzijde aan erven van woningen. Figuur 2 geeft hiervan een beeld.

Figuur 2. Huidige Albert Heijnsupermarkt Callantsoog

2.2 Toekomstige situatie

De huidige winkel biedt te weinig ruimte en faciliteiten om de groei en de actuele vraag te kunnen huisvesten. Om te bepalen of er ruimte is voor uitbreiding is een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Daaruit blijkt dat er ruimte is voor een forse groei. Dat wordt met dit plan niet beoogd omdat dat een te grote financiele en ruimtelijke impact heeft. Tegelijkertijd is er sprake van een noodzaak om bestaande functies (bibliotheek en kantoorruimten) te herstructureren met het oog op een toekomstgericht gebruik. Daarnaast is het mogelijk om de verkeerssituatie (laden en lossen alsmede het parkeren) structureel te verbeteren.

Er wordt ingezet op een nieuwe functionele indeling binnen het bestaande bouwvolume en het toevoegen van parkeercapaciteit. Dit leidt direct tot het gewenste effect van een meer op het Dorpsplein gerichte activiteit (onder andere door situering entree en de inpassing van de bibliotheek) en het optimaliseren van de winkel-, kantoor- en magazijn-ruimten en de daarbij behorende uitstraling (upgraden van de bestaande schil) van het gebouw.

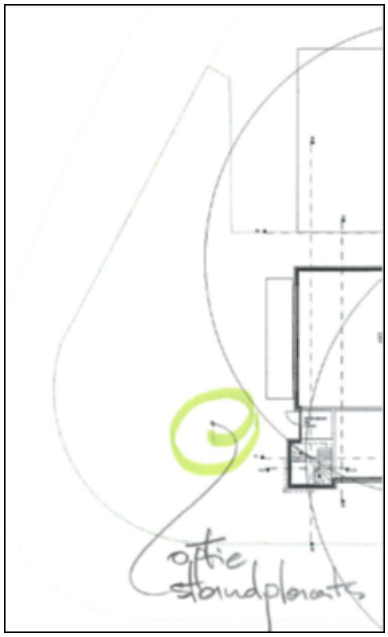


Figuur 3a. Ontwikkeling binnen bestaand bouwvolume. Schetsplan PJ Vos

Door deze optimalisering wordt de winkelvloeroppervlakte uitgebreid van 1352 m² naar 1710 m² (toename van 358 m²). Om deze toename ook qua parkeren goed op te kunnen vangen, wordt een uitbreiding van parkeerruimte op de in eigendom zijnde gronden voorzien (zie ook paragraaf 4.8). In totaal komen er 22 parkeerplaatsen bij.

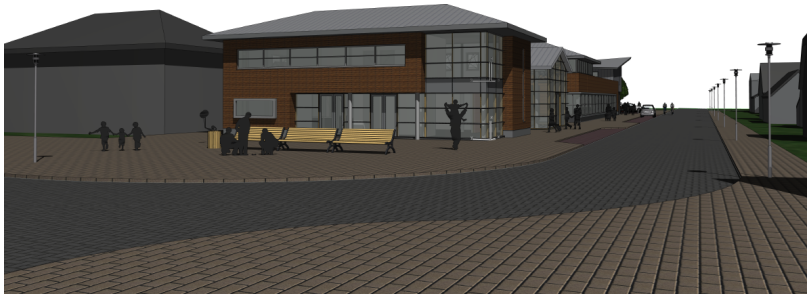
De bevoorrading van de winkels zal conform de huidige situatie, inpandig geschieden vanaf de Schoolstraat.

Daarnaast geldt dat de locatie voor het mobiele verkooppunt als gevolg van de parkeervoorziening komt te vervallen. De mogelijkheid voor een mobiel verkooppunt is gecreëerd aan de westkant nabij het Dorpsplein.



Figuur 4. Indicatie nieuwe plek 'mobiel verkooppunt'

Figuur 5 geeft een indicatief beeld van de aanzichten van de nieuwe gebouwen. Met het plan ontstaat aan de zijde van het Dorpsplein een meer representatief gebouw.



Figuur 5. Aanzichten (indicatief) van de geplande ontwikkeling, schetsplan PJ Vos

Stedenbouwkundige inpassing

In 2008 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zijpe een beeldkwaliteitsplan voor (onder andere) Callantsoog vastgesteld. Hierin behoort het gebied waar de Albert Heijnsupermarkt wordt gevestigd tot de 'bestaande bebouwing'. In dit gebied is de bestaande structuur het uitgangspunt voor mogelijke ontwikkelingen. Ook het behouden en versterken van de bestaande karakteristieken is uitgangspunt.

Door de gemeente Schagen is in het voortraject aangegeven dat het plan goed moet aansluiten op de gewenste beeldkwaliteit en ontwikkeling rond het Dorpsplein en vanuit het 'Beeldkwaliteitsplan Callantsoog'. Daarmee is rekening gehouden. Met de initiatiefnemer is een inrichtingstekening overeengekomen die ter informatie wordt bijgevoegd als bijlage.

Het plan is inmiddels voorgelegd aan de welstandscommissie/commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De commissie heeft enkele suggesties afgegeven ter verbetering en concludeert: het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. In de verdere uitwerking van het bouwplan zullen de opmerkingen van de commissie verwerkt worden. Daarmee kan op voorhand worden gesteld dat dit plan qua welstandsbeleid op passende wijze wordt ingevuld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie voor Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Met de Structuurvisie gooit het Rijk het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De ruimtelijke ordening komt zo dichter bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en op deze wijze komen burgers en bedrijven centraal te staan.

CONCLUSIE
Met voorliggend plan zijn geen nationale belangen gemoeid. Het plan is passend binnen het beleid van het Rijk.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten 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. Met de ladder wordt tevens een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder is een hulpmiddel bij besluiten over nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De ladder kent de volgende stappen:
1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

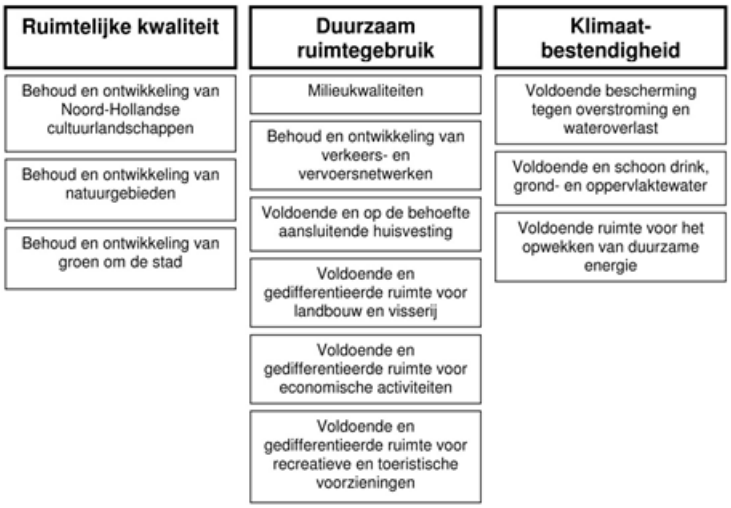
Relatie met voorliggend plan
Voorliggend plan beoogt een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak door leegstaande of leegkomende gebouwen naast de winkel te integreren in het nieuwe concept van een full service winkel. Hierdoor is er geen nieuwe ruimtebehoefte aan gebouwen aanwezig. Omdat het winkelprogramma in totaal toeneemt wordt op grond daarvan wel voorzien in nieuwe ruimte voor parkeren. Dit wordt op eigen grond gedaan.

CONCLUSIE
De besluitvorming van voorliggend plan past binnen de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan draagt bij aan een optimale benutting van bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De PRVS is daarna nog diverse malen herzien.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010/2011)
In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord', het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt tot 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie Noord-Holland.



Figuur 6. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland, 2010)

De uitbreiding van een supermarkt valt onder het kopje 'voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten'. Wat betreft de detailhandel geeft de provincie aan dat zij streeft naar versterking van de hoofdwinkelcentra, waaronder ook lokaal verzorgende centra (als Callantsoog). De provincie zorgt voor monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkelingen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening
De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de PRV. Wat betreft de detailhandel zijn regels geformuleerd in de artikelen 5, 6 en 7. Dit betreft grootschalige en volumineuze detailhandel en weidewinkels. Daarvan is hier geen sprake. In de toelichting bij deze regels wordt verwezen naar de provinciale Detailhandels- en leisurevisie uit 2009.

Het plangebied valt geheel binnen de bebouwde kom van Callantsoog en daarmee binnen de contour van het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG). Binnen de provinciale verordening wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het BBG en het landelijk gebied. Nieuwe functies als wonen, bedrijven en kantoren mogen alleen worden gerealiseerd binnen het BBG. In het landelijk gebied zijn deze niet toegestaan, om

onnodige verstedelijking te voorkomen. De provincie geeft binnen het BBG veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.

Detailhandelsvisie Noord-Holland 2015-2020
De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Een detailhandelstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- Een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Zeker wanneer het nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1500 m² betreft, dient daarbij ook de passendheid te worden getoetst bij de regionale detailhandelsvisie. Gezien de aard en omvang van het plan is vanuit de provincie geen regionale afstemming noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland (2011)
De gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland hebben in 2011 gezamenlijk een detailhandelsvisie opgesteld. Het hoofddoel van het regionale detailhandelsbeleid is het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in de Kop van Noord-Holland, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen, en gestreefd wordt naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde detailhandelsstructuur. In de detailhandelsvisie wordt ingezet op de volgende uitgangspunten en ambities:

- Positieve grondhouding bij initiatieven. De focus leggen bij het clusteren van detailhandel en het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.
- Het detailhandelsaanbod is primair gericht op een goede voorziening van de eigen inwoners.
- Uniformiteit in beleidsregels en zoveel mogelijk aansluiten bij provinciaal beleid.
- Beperken van regionale bemoeienis tot ontwikkelingen die bovenlokale impact hebben; lokaal regelen wat geen bovenlokale of regionale impact heeft.
- Bestaande hoofdwinkelcentra versterken.
- Regionale spreiding van basisvoorzieningen op het laagste verzorgingsniveau.
- In bepaalde deelregio's is toerisme een marktkans voor de versterking van voorzieningen.

In de visie worden vier structuurbepalende winkelgebieden onderscheiden: regionale hoofdwinkelgebieden, subregionale hoofdwinkelgebieden, lokale basisvoorzieningen en grootschalige en perifere detailhandelsgebieden. Bij ontwikkelingen in bestaande winkelcentra van 5.000 m² vloeroppervlak en meer, is regionale afstemming noodzakelijk.

In deze nota wordt het centrum van Callantsoog tot de 'lokale basisvoorzieningen' gerekend. Regionale afstemming is wenselijk als een dergelijke voorziening met meer dan 1500 m² wordt uitgebreid. De uitbreiding van Albert Heijn omvat maximaal 358 m² wvo en vereist op zich geen regionale afstemming. In de Detailhandelsvisie wordt al melding gemaakt van de uitbreiding van de Albert Heijnsupermarkt.

De gemeente heeft zich over deze ontwikkeling positief geuit en ziet hier een moderne

supermarkt als trekker voor het overige (dagelijkse) voorzieningenaanbod in het centrum de meeste mogelijkheden voor synergie.' Aan de versterking van het centrumaanbod levert uitbreiding van de supermarkt 'een goede bijdrage'.

3.4 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend plan voor het plangebied is het Bestemmingsplan 'Petten,'t Zand, Callantsoog en Groote Keeten' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zijpe op 20 september 2010. In dit plan heeft het plangebied de bestemmingen 'gemengd', 'maatschappelijk', 'verkeer' en 'wonen' (figuur 7). In het plangebied is binnen de bestemming 'verkeer' een aanduiding voor mobiele verkooppunten opgenomen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3'.

Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Omdat de voorgenomen plannen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand

Voor het welstandsbeleid hanteert de gemeente de nota 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld op 9 februari 2016. Het plangebied valt in deze nota binnen het centrumgebied waarbij een bijzonder welstandsniveau geldt. Dit vanwege de cultuurhistorische betekenis, het sterke publieke gebruik en de toeristische aantrekkingswaarde.

Het voorliggend initiatief is, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, met de welstandscommissie/commissie ruimtelijke kwaliteit van Schagen besproken.

3.5 Conclusie

De voorgenomen inpandige vergroting van de Albert Heijn-supermarkt past binnen de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd door rijk, provincie, regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De planologische gevolgen van het plan moeten in beeld gebracht worden. Het gaat om de volgende aspecten:
- Milieuaspecten.
- Externe veiligheid.
- Luchtkwaliteit.
- Ecologie.
- Water.
- Archeologie.
- Cultuurhistorie.
- Bodem.
- Parkeren.

Het effect is steeds beoordeeld op basis van de maximale ontwikkeling. Slechts daar waar relevant wordt uitleg gegeven op de effecten in relatie tot de korte termijnontwikkeling.

4.1 Milieuaspecten

VOORAF

In deze paragraaf wordt gekeken naar de effecten ten opzichte van de omliggende functies, naar het effect van verkeer, geluid alsook naar de overige geluidseffecten (bevoorrading, winkelkarretjes en technische installaties).

STAAT VAN BEDRIJVEN

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een winkelactiviteit in een gemengde gebied. Conform de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (staat van bedrijven) is daaraan een richtafstand gekoppeld van 10 meter. Voor gebieden met functiemenging worden voor veel bedrijven en voorzieningen geen minimale richtafstanden aangegeven, maar wordt gewerkt met een categorie-indeling (A, B of C) waarbij voorwaarden voor de inpassing zijn gegeven:
1. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
2. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
3. Categorie C: Activiteiten uit categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Het programma van de winkel wordt binnen de huidige bebouwing voorzien. Wel wordt vanwege de uitbreiding van winkelvloeroppervlak, het parkeren uitgebreid met een toevoeging op de achtererfruimte bij Dorpsweg 6, 8 en 10. Deze gronden zijn in bezit van de initiatiefnemer. Het geluidseffect ten opzichte van de huidige situatie is anders omdat de afstand naar de nabij gelegen woningen wijzigt.

Conform het hierboven gestelde valt een supermarkt onder categorie B en daarbij geldt het aspect van een bouwkundige afscheiding naar woningen en andere gevoelige functies. In de overgang naar de naburige percelen zal worden voorzien in een bouwkundige afscherming van minimaal 2 meter hoog. Hiervoor wordt in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

ONDERZOEK GELUID

Omdat de mogelijke verkeerstoename plaatsvindt in een 30 km/uur gebied is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Wel moet worden getoetst of geen sprake is van een aantasting van 'een goede ruimtelijke ordening'. Daarbij gaat het om de effecten voor het woon- en leefklimaat als gevolg van de uitvoering van het plan.

VERKEERSEFFECT

De realisatie van het plan is niet zodanig dat dit zal leiden tot de noodzaak van de aanpassing van wegen of tot fundamentele verandering van verkeersstromen. Doordat de aantrekkingskracht van de Albert Heijnsupermarkt voor plaatselijke consumenten en toeristen toeneemt, zal mogelijk meer autoverkeer worden aangetrokken. Daar staat tegenover dat de verruiming van de parkeercapaciteit zal leiden tot minder congestie en zoekverkeer op drukke tijden. Een indruk van de extra verkeersgeneratie kan worden verkregen uit de kencijfers van de CROW.

Conform de systematiek van de CROW en het CBS valt Callantsoog onder de categorie 'niet-stedelijke' omgeving. In relatie tot het beoogde programma moet dan voor de verkeersgeneratie gekeken worden naar:

- 'Supermarkt (full service)' in het 'centrum': 67,1 - 108,7 motorvoertuigen per etmaal. Oftewel gemiddeld 87,9 per 100 m² bvo.

Op basis van de voorgenomen uitbreiding volgt dan:

Verkeersgeneratie als gevolg van full supermarkt = 358: 100 x 87,9 = 315

Bovenstaande leidt dan tot (gemiddeld) 315 extra vervoersbewegingen. Deze vervoersbewegingen zullen verlopen via de Schoolstraat en de aansluitende straten.

De capaciteit van deze straat en aansluitende straten is voldoende om dat goed te kunnen verwerken, zolang de totale capaciteit niet boven de 4000 ritbewegingen per etmaal komt. Dit cijfer geldt als bovengrens conform 'Voorkeurskenmerken Duurzaam Veilig binnen de bebouwde kom' voor erftoegangswegen. Daarmee wordt de geluidsoverlast als gevolg van verkeer binnen de normering gehouden.

EFFECT VAN BEVOORRADING

Voor wat betreft de bevoorrading is gekeken naar:

1. Aantal momenten en tijdstip van bevoorraden:
   De huidige praktijk is dat er twee keer per dag reguliere bevoorrading plaatsvindt van de supermarkt. Dat is 's ochtend en 's avonds rond zeven uur. Deze frequentie wordt ook voor de toekomst aangehouden.
   De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft bij brief van 9 oktober 2014 aangegeven dat indien deze frequentie wordt aangehouden in de dagperiode van 7.00 uur tot 19.00 uur er geen aanvullend onderzoek nodig is.

2. Routing voor alle bevoorrading:
   In de huidige situatie verloopt de bevoorrading via de Dorpsstraat, Zeeweg en Schoolstraat. Het uit- en inladen vindt plaats vanaf de openbare weg tussen de Openbare bibliotheek en de Albert Heijn tegenover Schoolstraat 4 (rijksmonument). Dit blijft ook in het voorliggende plan uitgangspunt.

INSTALLATIES en WINKELKARRETJES

In verband met de bouw zullen nieuwe technische voorzieningen worden aangebracht. Dat biedt de mogelijkheid om stillere installaties toe te passen dan die er nu aanwezig zijn. De initiatiefnemer zet in op moderne installaties met een zeer geringe geluidsuitstoot die geplaatst worden daar waar ze de minste overlast veroorzaken. Afstemming hierover vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Bij de ontwikkeling op korte termijn wordt voortgegaan op de huidige situatie met betrekking tot winkelkarretjes en technische voorzieningen. Verbetering zal daarbij worden bereikt doordat bij vervanging stillere producten worden ingezet.

CONCLUSIE

Samenvattend kan worden gesteld dat de veranderingen als gevolg van dit plan ten aanzien van de geluidseffecten als acceptabel mogen worden beschouwd. Meest belangrijk daarbij zijn de volgende punten:

- de extra verkeersbewegingen zijn op te vangen binnen de gebruikelijke capaciteitsruimte van deze wegcategorie;
- de bevoorrading van de supermarkt wordt vergelijkbaar met de huidige situatie uitgevoerd;
- de bouw geeft de mogelijkheid om stillere installaties te realiseren.

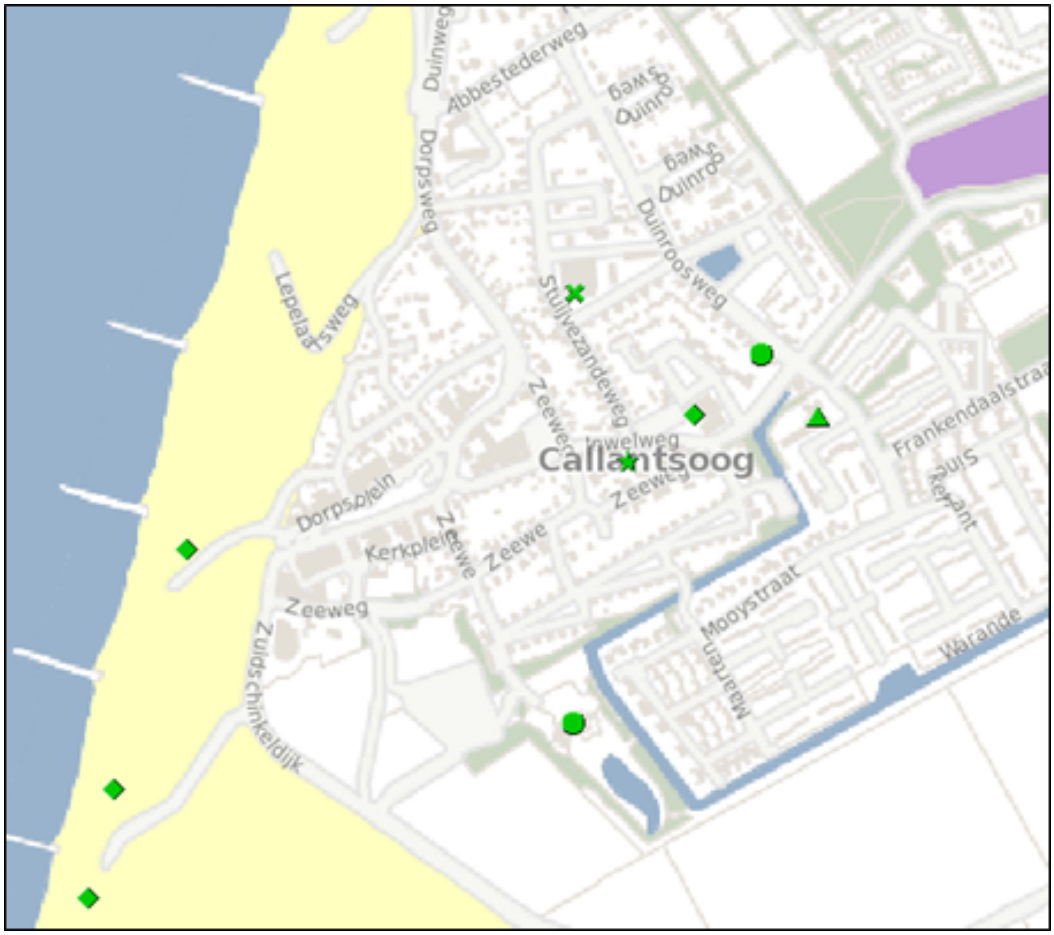
4.2 Externe veiligheid

WETGEVING

Het beleid van de rijksoverheid, zoals opgenomen in het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een en ander is onder meer geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) en de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen.

ONDERZOEK

Op de professionele versie van de Risicokaart zijn in de (wijde) omgeving van het plangebied geen risicobronnen aangegeven (zie figuur 8). Evenmin vindt in de nabijheid van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit blijkt ook uit de gemeentelijke nota 'Beleidsvisie Externe Veiligheid, beleidsperiode 2012-2015, gemeente Schagen' (zie voor kaartoverzichten de bijlagen 4 tot en met 9 bij deze nota).



Figuur 9. Uitsnede risicokaart. Groene aanduidingen zijn voor externe veiligheid gevoelige functies

CONCLUSIE

Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.

4.3 Luchtkwaliteit

WETGEVING

Op basis van de bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm) over luchtkwaliteit moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt van de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK
Indien de toename van het verkeer op de weg groter is dan ongeveer 1.200 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) overschreden. Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 zullen de verkeersintensiteiten mogelijk toenemen met circa 315 motorvoertuigen per etmaal.

De berekening laat dit zien:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	315
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,30
	PM_{10} in µg/m^3	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dragen daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek en aanvullende berekeningen naar de luchtkwaliteit kunnen derhalve achterwege blijven.

CONCLUSIE
De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.4 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan dient aandacht te worden gegeven aan de effecten ervan op natuurwaarden, zowel wat betreft de soortenbescherming (Flora- en faunawet) als op de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur).

FLORA- EN FAUNAWET
Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Situatie plangebied
Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het

kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 24 februari 2014 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

TERREINOMSTANDIGHEDEN

Het projectgebied betreft een grotendeels verhard terrein met bebouwing in het centrum van Callantsoog. De bebouwing bestaat uit een voormalige bibliotheek, een plantenzaak en de Albert Heijn. Ten oosten van de bebouwing ligt een parkeerterrein. Het projectgebied grenst aan de zuidzijde aan de Schoolstraat en aan de westzijde aan het Dorpsplein. Ten oosten van het projectgebied ligt de Zeeweg. Ten noorden van het projectgebied liggen woonpercelen. In het plangebied staat weinig opgaande beplanting.

Schoolstraat met links het projectgebied

Parkeerterrein oostzijde

Soortenbescherming

INVENTARISATIE

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft. De opgaande beplanting bestaat uit laurierkers, klimop en enkele bomen die rond het parkeerterrein staan. Wilde beschermde vaatplanten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden gezien de terreinomstandigheden en het gebruik ook niet binnen het plangebied verwacht.

Nestplaatsen van huismus zijn jaarrond streng beschermd. Tijdens het veldbezoek is het pannendak van de schuur ten noorden van het parkeerterrein onderzocht op aanwezigheid van nesten van huismus. Deze zijn niet aangetroffen. De overige bebouwing in het projectgebied is gezien de constructie voor huismus niet geschikt als nestplaats.

De bebouwing is tevens onderzocht op aanwezigheid van mogelijke invliegopeningen voor vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn eveneens jaarrond streng beschermd. Veel gebruikte invliegopeningen zijn spleetvormige openingen achter boeiborden, openingen onder overhangende gevelpannen en open stootvoegen. Vleermuizen vinden via dergelijke openingen toegang tot de ruimte tussen de dakpannen en het dakbeschot of de spouw. De bebouwing aan de Schoolstraat is aan de oostzijde van de Albert Heijn en aan de zuidzijde voorzien van open stootvoegen. Aan de overige zijden zijn geen open stootvoegen waargenomen. De schuur ten noorden van het parkeerterrein heeft overhangende gevelpannen.

De open stootvoegen aan de zuidzijde van de bebouwing zijn voor vleermuizen erg smal. Tevens zat in meerdere van deze open stootvoegen spinrag. De open stootvoegen aan de

oostzijde van de Albert Heijn zijn voor vleermuizen wel geschikt qua omvang. Gezien de verstorende werking van gevelverlichting, verlichting van auto's en aanwezigheid van mensen worden deze open stootvoegen echter als ongeschikt beschouwd. Het is niet te verwachten dat vleermuizen op een dergelijke locatie verblijven.

De dakpannen op de schuur liggen erg strak en onder de nok is vogelschroot aangebracht waardoor er nauwelijks geschikte invliegopeningen aanwezig zijn. Tijdens het veldbezoek zijn onder het pannendak bovendien geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden in de schuur niet verwacht.

Het projectgebied heeft gezien de beperkte hoeveelheid opgaand groen slechts een beperkte waarde als foerageergebied voor vleermuizen.

In beplanting in en het rond het plangebied kunnen soorten als merel en vink tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde verblijfplaats worden niet in het projectgebied verwacht.

Gezien de inrichting en het gebruik van het projectgebied worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals bosmuis, egel en gewone pad) in en rond het projectgebied verwacht.

TOETSING

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels in en direct rond het projectgebied worden vernietigd of verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGSWET 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal

ruimtelijk natuurbeleid).

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebieden.

INVENTARISATIE

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog, dat gelegen is op een afstand van ruim 200 meter ten westen van het projectgebied. Dit is tevens het meest nabij gelegen beschermde gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van ruim 700 meter van het plangebied. Het plangebied heeft geen ecologische relatie met de beschermde gebieden.

EFFECTEN

Gezien de terreinomstandigheden, de aard van het plan en ligging van het plangebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met inachtname van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998, dan wel een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor het aspect Natuur nodig. Het is voldoende wanneer het bevoegd gezag voor de ruimtelijke onderbouwing, de gemeenteraad van Schagen, dit gemotiveerd overweegt bij de vaststelling van het plan.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Water

WET- EN REGELGEVING

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

In het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de waterbeherende instantie. Het HHNK heeft haar beleid opgenomen in het Waterbeheerplan 'Van veilige dijken tot schoon water'. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis

voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Daarnaast beschikt het HHNK over een verordening, het Keur 2009.

ONDERZOEK

Watertoets
Het plan is middels 'dewatertoets.nl' voorgelegd aan het HHNK (zie Bijlage 1). Het HHNK concludeert het volgende:
1. De oppervlakte extra verharding is niet zodanig dat watercompensatie noodzakelijk is;
2. Het HHNK heeft de ambitie het hemelwater bij nieuwe oppervlakken zo veel mogelijke te scheiden van afvalwater, waarbij afstromend water wordt voorgezuiverd door een berm, een wadi of een bodempassage. Geadviseerd wordt een gescheiden stelsel aan te leggen.
3. Het gebruik van uitloogbare materialen moet zo veel mogelijk worden voorkomen.

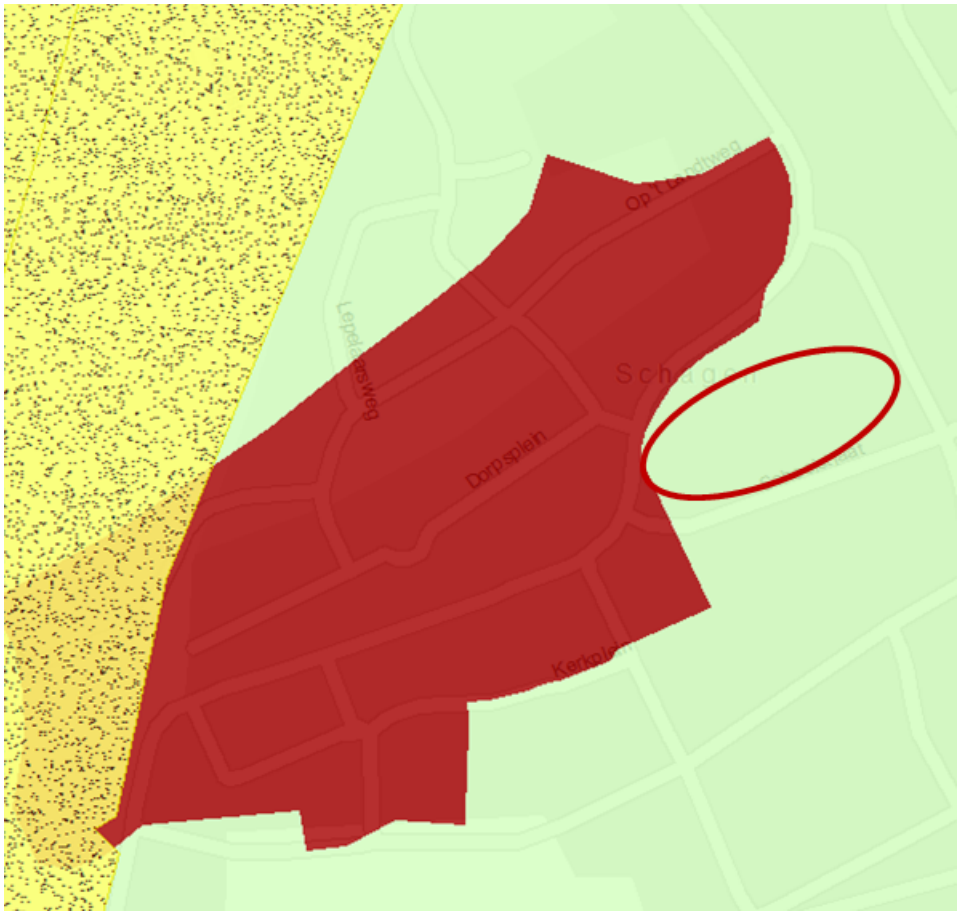
Deze maatregelen zullen zo veel mogelijk ter harte worden genomen. Als dat noodzakelijk is, vindt nader overleg plaats met het HHNK.

Bovenstaande geldt voor de ontwikkeling zoals in voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt. De reactie van het HHNK betreft ook een tweede fase. Maar zoals in de inleiding staat, wordt die tweede fase met dit plan niet nagestreefd.

CONCLUSIE
De waterhuishouding staat de realisatie van het plan niet in de weg.

4.6 Archeologie

WETGEVING
De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Monumentenwet (Monw) zijn onder meer gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Bij de opstelling van ruimtelijke plannen moet, als dat plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, in principe archeologisch onderzoek plaatsvinden. Degene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, is financieel verantwoordelijk voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van eventuele archeologische waarden.

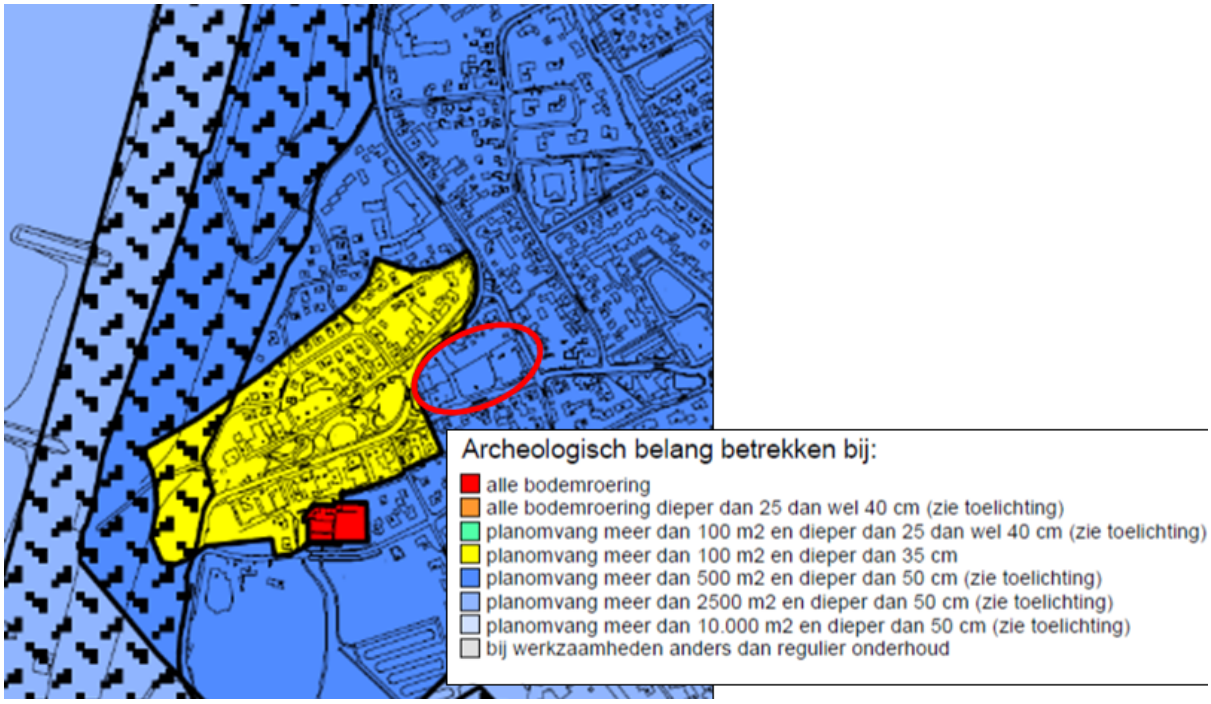


Figuur 9. Gebied in Callantsoog met een hoge archeologische verwachtingswaarde (rood gebied) en situering plangebied (rood ovaal)

ONDERZOEK

Uit de kaarten bij de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie kan worden afgeleid dat het plangebied buiten het gebied ligt dat wordt aangemerkt als AMK-terrein met hoge archeologische waarde.

Door de voormalige gemeente Zijpe is in 2007 een Archeologienota vastgesteld. Figuur 9 is aan deze nota ontleend.



Figuur 10. Uitsnede kaart bij nota Archeologiebeleid voormalige gemeente Zijpe (plangebied globaal rood omlijnd) (bron: Beleidsnota Archeologie voormalige gemeente Zijpe)

Het plangebied ligt in een gebied waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen van meer dan 500 m² en dieper dan 50 cm. Deze regels zijn ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Effecten van het plan op de archeologische waarden.
Met het uitvoeren van dit plan zullen geen ingrepen plaatsvinden van meer dan 500 m² en dieper dan 50 cm. De verbouwing is inpandig, alleen de parkeerplaats wordt uitgebreid. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 wordt voor het parkeerterrein overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan zodat bij grotere ingrepen onderzoek verplicht is.

Cultuurhistorie
De locatie van de supermarkt zijn volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geen cultuurhistorische waarden van toepassing. Wel is de woning Schoolstraat 4 (tegenover de supermarkt) een provinciaal monument als voorbeeld voor een 'landarbeiderswoning'. Deze waarde wordt door de uitbreiding van de supermarkt niet aangetast.

CONCLUSIE
Er zijn geen aspecten die voor wat betreft archeologie dan wel cultuurhistorie van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

4.7 Bodem

WETGEVING
Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere

betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

ONDERZOEK

Er is ten behoeve van dit plan een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd door Bodembelang BV uit Winkel. In dit onderzoek is een grotere ontwikkeling mogelijk gemaakt dan dit bestemmingsplan feitelijk mogelijk maakt. De conclusies vanuit dit onderzoek zijn als volgt:

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetoond aan enkele zware metalen, PCB's en PAK. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties gemeten aan barium, kwik en zink. De oorzaak van de verhoogde gehalten in grond en grondwater is niet eenduidig aan te geven.

De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

CONCLUSIE

Er is geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit de realisatie van het plan in de weg staat.

4.8 Parkeren en verkeersveiligheid

ONDERZOEK

Het voorliggende plan leidt tot een verandering van het parkeren. Dit betreft zowel de situering alsook de capaciteit. De wijzigingen zijn ook beoordeeld door de gemeente die daarbij de geldende parkeernormering heeft toegepast. Gelet op de beoogde ontwikkeling is overleg gevoerd over de opgave voor parkeren en rekensystematiek van de gemeente. Ter bepaling van de parkeeropgave wordt uitgegaan van een parkeernorm van 4,6 pp per 100 m² bvo winkelruimte.

Voor het plan kan dit bovengronds worden opgevangen. De situatieschets zoals opgenomen in paragraaf 2.2 geeft aan dat er ruimte is voor 79 pp op eigen erf in plaats van de huidige 57. De toename (22 parkeerplaatsen) is ruim voldoende omdat er bij toename van 358 m² slechts 16,5 parkeerplaats extra nodig is.

VERKEERSVEILIGHEID

Eerder is al onder paragraaf 4.1 vermeld dat de realisering van het voorliggende plan niet leidt tot verkeersstromen die niet kunnen worden opgevangen door de infrastructuur ter plaatse. Om de verkeerssituatie nader te optimaliseren vindt op dit moment onderzoek plaats naar de mogelijkheden om vrachtwagenverkeer langs een alternatieve route te leiden.

CONCLUSIE

Zowel parkeren als ook de verkeersveiligheid kan op deze manier voldoende worden geborgd. Het parkeren wordt overigens ook in de regels opgenomen.

4.9 vormvrije m.e.r.-beoordeling

WETGEVING

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Het onderhavige project komt voor onder D.11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

SITUATIE PLANGBIED

Het voorliggende plan voorziet in een beperkte vergroting van een bestaande supermarkt.- Uit de paragrafen 4.1 tot en met 4.8 is gebleken dat er geen milieubelemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. De voorgaande toelichting kan daarom worden beschouwd als vormvrije m.e.r.

CONCLUSIE

Gezien de milieueffecten wordt voldaan aan de criteria zoals die zijn opgenomen in de bijlage III bij de 'EU-richtlijn milieubeoordeling projecten'. Het voorliggende plan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Juridische vormgeving

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de inpandige uitbreiding van een supermarkt in het centrum van Callantsoog.

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de uitkomsten van het overleg zijn vermeld.

De invoering van de nieuwe Wro en het nieuwe (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de geldende wet- en regelgeving toegepast.

HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een Geographic Markup Language (GML). Het digitale plan heeft voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2012-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2012-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2012 bevat een aantal voorschriften dat moet worden opgevolgd en heeft op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan.

VORMGEVING KAART

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2012. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2012.

VORMGEVING REGELS

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2012. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen

ontstaat. Het bestemmingsplan is daarmee geschikt voor digitale raadpleegbaarheid.

UITWERKING UITSPRAAK BESTUURSRECHTER

De wijzigingen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling, zijn grotendeels terug te vinden in de algemene gebruiksregels van het onderhavige plan. Hierin is een parkeerregeling opgenomen die ervoor zorgt dat ook voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden wanneer geen omgevingsvergunning wordt verleend.

De maximum bouwhoogte is geregeld door middel van een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding die is gekoppeld aan een planregel in de bestemming 'Gemengd'. De maatvoeringsaanduiding is aangepast naar een maximum hoogte van zes meter.

5.2 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Gemengd

De bebouwing in het plangebied valt binnen de bestemming 'Gemengd'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. In de bestemming Gemengd zijn geen bedrijven toegestaan.

Bouwmogelijkheden ten behoeve van gebouwen mogen alleen worden benut voor zover ze binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak plaatsvinden. Binnen de bouwvlakken zijn de maximale bouwhoogten van gebouwen opgenomen.

Ten aanzien van de sturing op omvang en situering van bouwwerken is de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen opgenomen. Hiervan kan gebruik worden gemaakt, maar het hoeft niet.

Om binnen de bestemming enige flexibiliteit te kunnen bieden is een afwijkingsmogelijkheid voor de maximale toegestane bouwhoogte opgenomen. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt vaak dat de bouwregeling ten behoeve van de nieuwbouw in maatvoering net iets tekort schiet. In de voorliggende regels is dit op voorhand ondervangen door het opnemen van een flexibiliteitsbepaling. Ook wordt via een flexibiliteitsbepaling de mogelijkheid geboden om, buiten de omgevingsvergunningvrije mogelijkheden om, vlaggenmasten op te richten binnen de bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De parkeerplaats heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming kunnen de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en zijn voorzieningen voor winkelwagentjes toegestaan. Daarnaast is binnen de bestemming een aanduiding opgenomen die aangeeft waar erfafscheidingen van 2 meter hoog gerealiseerd moeten worden. Deze erfafscheidingen zorgen voor een goede afscherming naar naastgelegen percelen.

Waarde - Archeologie 3

Een deel van het plangebied heeft deze bestemming gekregen om de archeologische waarden die eventueel aanwezig zijn te beschermen.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke haalbaarheid

6.1 De economische uitvoerbaarheid

WETTELIJK KADER

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend wijzigingsplan leidt tot de uitbreiding van de Albert Heijn-supermarkt. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro.

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

EXPLOITATIE KOSTEN

Het plan wordt door een private partij ontwikkeld. Voor de uitbreiding van de supermarkt is een anterieure overeenkomst afgesloten. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. Deze partij draagt alle kosten van de realisatie van het plan. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

ONDERZOEKS- EN PLANKOSTEN

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de omgevingsvergunning gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd in de exploitatieovereenkomst.

PLANSCHADE

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van de omgevingsvergunning worden gedragen. De vergoeding van eventuele planschade is geregeld in de exploitatieovereenkomst.

CONCLUSIE

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende plan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

OVERLEGPARTNERS

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verplicht om bij de voorbereiding van een

omgevingsvergunning overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer overleg niet nodig is.

Van het Hoogheemraadschap is een overlegreactie ontvangen (zie bijlage). Het advies is betrokken bij de paragraaf 'Water'.

Voor het overige zijn er geen reacties binnengekomen van overlegpartners.

CALLANTSOOG

Zoals in de inleiding vermeld, is voorliggend plan een bijgestelde versie vanwege eerdere reacties uit de omgeving. Voorafgaand aan het in procedure brengen, is het bijgestelde bouw- en inrichtingsplan met de Dorpsraad Callantsoog en de inwoners gedeeld tijdens een tweetal openbare bijeenkomsten (15 september 2016 en 7 oktober 2016). Daarna is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog' heeft van 29 november 2016 tot 10 januari 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn van ter inzagelegging zijn van vier inwoners zienswijzen ontvangen. In de Nota zienswijzen zijn deze samengevat en van een antwoord voorzien. De Nota zienswijzen is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Wateradvies HHNK

Wateradvies van het HHNK naar aanleiding van de aanvraag daarvan op 30 januari 2014

Via de Digitale Watertoets (http://www.dewatertoets.nl//) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Uitbreiding AH Callantsoog* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten dat wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.
Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Verharding en compenserende maatregelen
Uit uw gegevens blijkt dat er geen/slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering
Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.
U hebt aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.
Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot slot
De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Bijlage 2 Distributieplanologisch Onderzoek

LocaTus®

Distributieplanologisch Onderzoek

Centrum Callantsoog

Distributieplanologisch Onderzoek
Centrum Callantsoog

Opdrachtgever: Van Vuure Beheer BV
Projectnummer: 1119
Datum: 28 november 2014

Pelmolenlaan 10
3447 GW Woerden
Postbus 139
3440 AC Woerden

W www.locatus.nl
E info@locatus.nl
T +31(0)348-490 290
F +31(0)348-490 299

Inhoud **pagina**

1 Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Onderzoeksvragen 1
1.3. Aanpak 1

2 Huidige situatie 2
2.1. Omschrijving winkelstructuur 2
2.2. Centrum Callantsoog 3
2.3. Dagelijks aanbod en supermarkten 4
2.4. Detailhandelsbeleid en -ontwikkelingen 6

3 Bepaling marktsituatie door berekening marktruimte 8
3.1. Verzorgingsgebied 8
3.2. Berekening marktruimte 10
3.3. Distributieve ruimte 11
3.4. Benchmark 11

4 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking 13
4.1. Inleiding 13
4.2. Trede 1: Actuele regionale behoefte 13
4.3. Trede 2: Benutting bestaande panden en leegstand 14

5 Samenvatting en conclusie 15

Bijlage 16
Leegstand 17
Branche indeling 18

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

In Callantsoog is Albert Heijn vertegenwoordigd met een supermarkt in het centrum. De supermarkt is eigendom van Van Vuure Beheer BV. Van Vuure heeft plannen om de huidige Albert Heijn, de naastgelegen bibliotheek en bedrijfsgebouw te slopen en op dezelfde locatie een nieuwe Albert Heijn van 1.600 m^2 bvo en drie units van in totaal 900 m^2 bvo en een Gall&Gall te realiseren. Tevens komt er een ondergrondse parkeergarage met een capaciteit van 110 parkeerplaatsen.

Locatus BV is door Van Vuure Beheer BV gevraagd een distributie planologisch onderzoek (dpo) uit te voeren voor de mogelijke uitbreiding van de supermarkt van 937 m^2 wvo naar 1.300 m^2 wvo en de komst van 720 m^2 wvo met name niet-dagelijks aanbod verdeeld over drie units. De exacte invulling is nog niet bekend. Gedacht wordt aan verkooppunten in de branches warenhuis, media en een drogist.

1.2. Onderzoeksvragen

Om te beoordelen wat de distributieve mogelijkheden zijn voor supermarktaanbod en niet-dagelijks aanbod in het centrum van Callantsoog is, is het noodzakelijk om de onderstaande vragen te beantwoorden:

1. Is er marktruimte voor de uitbreiding van de Albert Heijn in Callantsoog, gelet op het huidige dagelijkse aanbod?
2. Is er marktruimte voor niet-dagelijks aanbod in het centrum van Callantsoog?

1.3. Aanpak

De bestedingen aan dagelijkse goederen, het aantal inwoners in het verzorgingsgebied, de binding en eventuele toevloeiing van buiten het marktgebied bepalen het omzetpotentieel. De bindingcijfers voor de dagelijkse goederen die in de analyse worden gebruikt zijn gebaseerd op ervaringscijfers en cijfers van Bolt. De bestedingscijfers zijn verkregen van het voormalige Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD)[1].

Het omzetpotentieel en de vloerproductiviteit samen bepalen uiteindelijk het mogelijk aanbod in het marktgebied. Door dit af te zetten tegen het huidige aanbod wordt de marktruimte duidelijk. De huidige aanbodstructuur is inzichtelijk gemaakt door middel van het Locatus verkooppuntendatabestand van Nederland. Dit bestand is in mei 2014 door Locatus geactualiseerd.

Voordat de marktruimte is bepaald, is in het hoofdstuk daarvoor de huidige situatie in beeld gebracht.

[1] Bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD, dec. 2013

2 Huidige situatie

De te beoordelen Albert Heijn en nieuwbouwlocatie voor niet dagelijks aanbod is gelegen aan de Schoolstraat in het centrum van Callantsoog. Callantsoog is gelegen in de gemeente Schagen en heeft als badplaats een belangrijke toeristische functie in de gemeente. Callantsoog is vanuit de omliggende woonplaatsen redelijk bereikbaar door de ligging aan de N502. Inzicht in het huidige en toekomstige winkelaanbod in Callantsoog is van belang bij de bepaling van de haalbaarheid van de uitbreiding van detailhandel uit de vraagstelling.

2.1. Omschrijving winkelstructuur

Callantsoog heeft één winkelgebied, Centrum Callantsoog. Dit winkelgebied wordt door Locatus getypeerd als Kernverzorgend centrum klein. Daarnaast zijn er in Callantsoog nog winkels in de verspreide bewinkeling.

In onderstaande kaart zijn alle winkelgebieden in Callantsoog en directe omgeving in beeld gebracht. Centrum Callantsoog is voor de inwoners van Callantsoog het voornaamste winkelgebied voor de dagelijkse inkopen. Afvloeiing vanuit Callantsoog voor dagelijkse aankopen is voornamelijk naar Schagen en Julianadorp. Voor niet-dagelijks aanbod is naast Schagen ook het centrum van Den Helder van invloed op de koopstromen.

Kaart 1: Winkelgebieden Callantsoog en omgeving

Callantsoog heeft in totaal 63 verkooppunten waarvan 2 leegstaande verkooppunten en 22 in de detailhandel. Het detailhandelsaanbod heet een omvang van 3.364 m^2 wvo. Dit aanbod is hoofdzakelijk in het centrum gevestigd.

2.2. Centrum Callantsoog

Het winkelaanbod in het centrum van Callantsoog bestaat uit 42 verkooppunten waarvan 3 leegstaande verkooppunten en 19 verkooppunten in de detailhandel. Het overige aanbod in het centrum bestaat voornamelijk uit leisure (horeca en cultuur) en dienstverlening. De meeste verkooppunten zijn aan het Dorpsplein.

Het leegstandspercentage van alle verkooppunten in het centrum is 7,1% en ligt onder het Nederlands gemiddelde van 7,4%. Door de nieuwbouw zal één van de leegstaande panden komen te vervallen.

De winkelmeters worden voor ca. 40% ingevuld door dagelijkse detailhandel en 55% door niet-dagelijkse detailhandel. Albert Heijn is de voornaamste dagelijkse aanbieder met een omvang van 937 m^2 wvo en Blokker is de voornaamste niet-dagelijkse aanbieder. Voor een woonplaats van deze omvang heeft Callantsoog een omvangrijk niet-dagelijks aanbod. Dit alles heeft te maken met de sterke toeristische functie.

	Centrum Callantsoog			
	vkp	%	wvo	%
Leegstand	3	14%	384	12%
Levensmiddelen	4	18%	1.059	32%
Persoonlijke Verzorging	1	5%	235	7%
Warenhuis	0	0%	0	0%
Kleding & Mode	6	27%	450	14%
Schoenen & Lederwaren	1	5%	70	2%
Juwelier & Optiek	0	0%	0	0%
Huishoudelijke- & Luxe Ar	4	18%	735	22%
Sport & Spel	1	5%	120	4%
Hobby	0	0%	0	0%
Media	0	0%	0	0%
Plant & Dier	0	0%	0	0%
Bruin & Witgoed	0	0%	0	0%
Auto & Fiets	0	0%	0	0%
Doe-Het-Zelf	0	0%	0	0%
Wonen	1	5%	205	6%
Detailhandel Overig	1	5%	50	2%
Totaal	**22**	**100%**	**3.308**	**100%**

Tabel 1: Aanbod detailhandel incl. leegstand Centrum Callantsoog

2.3. Dagelijks aanbod en supermarkten

Het dagelijkse aanbod in Callantsoog bestaat uit zeven verkooppunten waarvan vijf verkooppunten in het centrum zijn gevestigd en twee buiten de bebouwde kom. In totaal betreft het dagelijks aanbod 1.484 m^2 wvo.

Naam	Branche	Wvo	Winkelgebied
P vd Ploeg	Bakker	50	Centrum Callantsoog
Thuismarkt	Minisuper	110	Buiten bebouwde kom
Recreatiemarkt	Minisuper	80	Buiten bebouwde kom
Uw Slager	Slagerij	35	Centrum Callantsoog
AH Slijterij	Slijter	37	Centrum Callantsoog
Albert Heijn	Supermarkt	937	Centrum Callantsoog
DA	Drogist	235	Centrum Callantsoog

Tabel 2: Aanbod dagelijkse detailhandel Callantsoog

De twee verkooppunten buiten het centrum betreft twee minisupermarkten op een camping. De minsupermarkten hebben vrijwel uitsluitend een functie voor de betreffende campinggasten.

Foto: Links Recreatiemarkt camping Tempelhof en rechts Thuismarkt camping Callassande

<u>Albert Heijn</u>
De Albert Heijn is de voornaamste aanbieder in de dagelijkse detailhandel in Callantsoog. De Albert Heijn is gelegen aan de Schoolstraat in het centrum van Callantsoog. Naast de supermarkt is er ook een Albert Heijn slijter. Albert Heijn is een full-service supermarkt en heeft op dit moment een omvang van 937 m^2 wvo en de slijter 37 m^2 wvo. De omvang van de supermarkt voldoet niet meer aan de hedendaagse afmetingen. Een volwaardige servicesupermarkt heeft tegenwoordig een minimale omvang van 1.500 m² wvo. Met name in de zomermaanden loopt de Albert Heijn tegen zijn ruimtebeperking aan.

De huidige locatie is niet optimaal aangezien hij niet aan de doorgaande weg ligt en daardoor minder kan profiteren van toevallige passanten. De Albert Heijn is wel goed bereikbaar voor de inwoners van Callantsoog. Op dit moment is naast de Albert Heijn een eigen parkeerterrein met 55 gratis parkeerplaatsen.
De winkel heeft 6 kassa's en ziet er verzorgd uit. De openingstijden van de Albert Heijn zijn van maandag tot en met zondag van 8.00 tot 22.00 uur.

De heer van Vuure heeft plannen om de huidige Albert Heijn, de naastgelegen bibliotheek en bedrijfsgebouw te slopen en op dezelfde locatie een nieuwe Albert Heijn van 1.600 m2 bvo en drie units van in totaal 900 m2 bvo te realiseren. De Albert Heijn krijgt daarmee een eigentijdse supermarkt. Tevens wordt de zichtbaarheid van de winkel vanuit de doorgaande Dorpsstraat verbeterd. Onder het nieuwe winkelcomplex komt een ondergrondse

parkeergarage met een capaciteit van 110 parkeerplaatsen. De eerste twee uur wordt gratis parkeren en daarna betaald parkeren tegen een aanzienlijk bedrag. Op deze manier blijft voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor klanten.

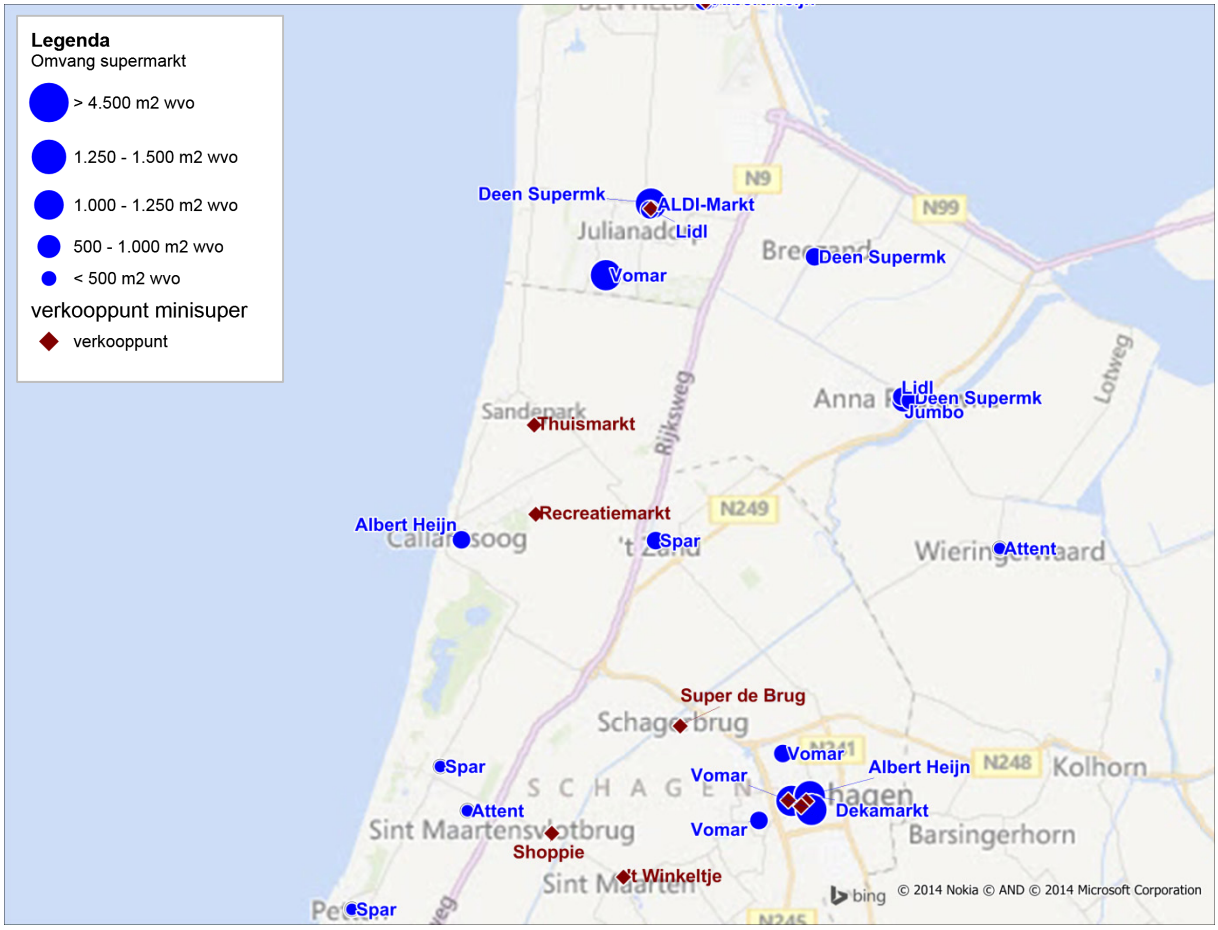
Foto: Links Huidige Albert Heijn, rechts locatie nieuwe ontwikkeling

Concurrentie

In Callantsoog zijn geen directe concurrenten van Albert Heijn gevestigd. De twee minisupermarkten hebben voornamelijk een functie voor de vergeten boodschap en broodjes van de campingbezoekers van de betreffende camping. Ze hebben een beperkt aanbod en tevens relatief hoge prijzen.

De bakker en de slager in het centrum van Callantsoog zien er goed verzorgd uit en zijn daarmee een goede aanvulling op het supermarktaanbod. Tevens staat er één keer per week een viskraam op de parkeerplaats van Albert Heijn.

De overige concurrentie van Albert Heijn in Callantsoog wordt gevormd door met name de discounters in de directe omgeving. Het betreft de Lidl in Anna Paulowna en Julianadorp en de Aldi in Schagen.



Kaart 2: Ligging supermarkten en minisupermarkten Callantsoog en omgeving

2.4. Detailhandelsbeleid en -ontwikkelingen

Gemeente Schagen

De gemeente Schagen is sinds 2013 een fusiegemeente van de gemeente Schagen, de gemeente Zijpe en Harenkarspel.

Voor de dagelijkse detailhandel heeft de gemeente Schagen in 2013 een visie dagelijkse winkelstructuur[2] op laten stellen. Voor de omgeving Callantsoog, 't Zand en Oudsluis is aangegeven dat het gewenst is om de potenties zoveel mogelijk te concentreren in het centrum van Callantsoog. In de visie wordt uitgegaan van ruimte voor een moderne supermarkt (indicatie 1.000 á 1.400 m² wvo) als trekker voor het overige (dagelijkse) voorzieningenaanbod in het centrum de meeste mogelijkheden (voor synergie). In overige delen van dit deelgebied is substantiële uitbreiding ongewenst.

In de huidige situatie geldt voor de niet-dagelijkse detailhandel in Schagen het vigerende beleid van de voormalige drie gemeenten. Callantsoog maakte onderdeel uit van de gemeente Zijpe. In 2012 heeft deze gemeente nog een detailhandelsvisie opgesteld. In de visie is aangegeven dat Callantsoog kan uitgroeien tot een modern boodschappencentrum. De Albert Heijn wordt hierin als trekker gezien waarbij deze op dit moment te klein is om aan deze ambitie te voldoen.

[2] DTNP, Visie dagelijkse winkelstructuur gemeente Schagen, 2013

Regionale Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland
De gemeenten in de Kop van Noord-Holland hebben samen een regionale visie voor de detailhandel opgesteld[3]. De visie pleit voor gericht investeren in de kwaliteit van de bestaande winkelgebieden.
Om de aantrekkelijkheid van winkelgebieden te versterken, moeten nieuwe plannen in principe bij al bestaande en geplande gebieden ontwikkeld worden. De regio wil er geen nieuwe winkelgebieden bij.
Binnen de regio is er een regionale afstemming van de realisatie van detailhandel op basis van omvang.
De uitbreiding van het winkelaanbod in Callantsoog bedraagt minder dan 5.000 m² wvo, regionale afstemming is bij deze omvang niet noodzakelijk.

Er zijn in Callantsoog en directe omgeving geen andere uitbreidingsplannen voor dagelijkse detailhandel bekend die van invloed zullen zijn op de mogelijkheden in Callantsoog.

[3] BRO, regionale detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland, 2011

3 Bepaling marktsituatie door berekening marktruimte

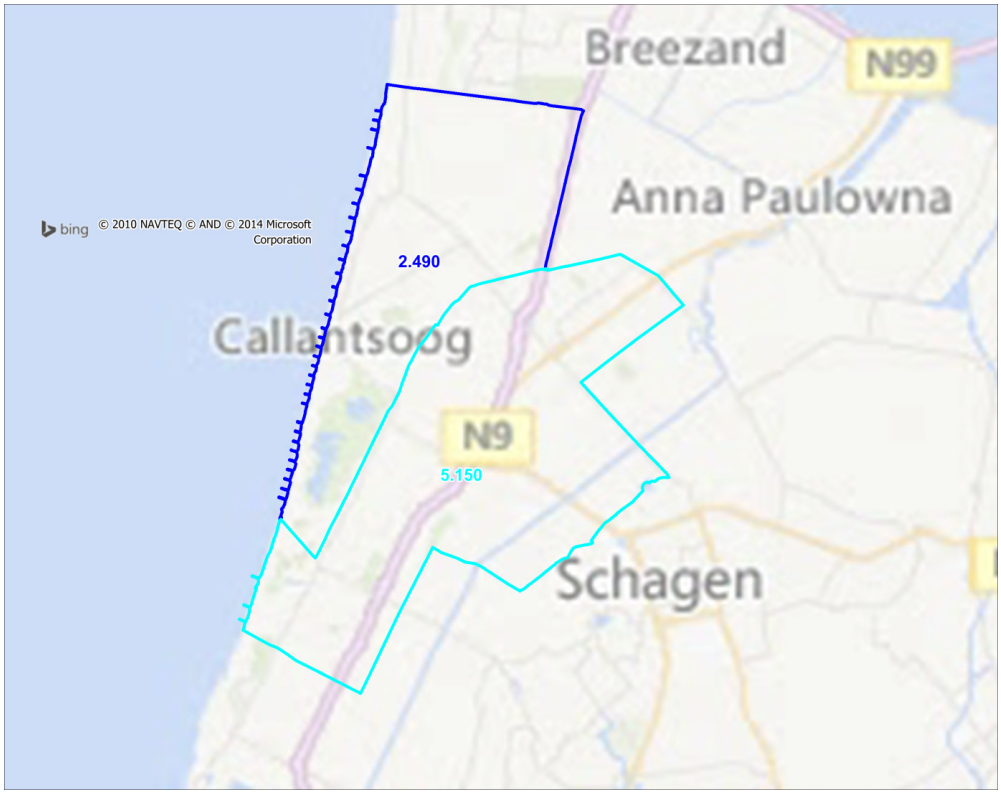
De marktsituatie voor de nieuwe ontwikkeling in Callantsoog wordt bepaald door combinatie van een aantal gegevens:

- Bepaling van het verzorgingsgebied;
- Berekenen van de bestedingen;
- Bepalen van de omzetpotentie;
- Berekenen van distributieve ruimte;

3.1. Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied kan normaal gesproken worden opgedeeld in primair en secundair. Uit het primaire verzorgingsgebied komt minimaal 50% van de omzet vandaan. Het secundaire verzorgingsgebied verzorgt vervolgens een substantieel aanvullend deel van de omzet.

In de volgende kaart is het verzorgingsgebied van Callantsoog te zien:



Kaart 3: verzorgingsgebied Callantsoog

Het primaire verzorgingsgebied wordt gevormd door Callantsoog (donkerblauwe gebied). In het primaire verzorgingsgebied wonen in totaal ca. 2.490 inwoners. Het secundaire verzorgingsgebied bestaat uit het (lichtblauwe gedeelte) Schagerbrug, 't Zand en Sint Maartensvlotbrug goed voor 5.010 inwoners[4].

[4] Gemeente Schagen, 2014, www.schagen.incijfers.nl

Toerisme

Callantsoog is een bekende badplaats. Toerisme speelt dan ook een belangrijke rol in de lokale economie van Callantsoog. Er zijn diverse campings, vakantieparken en hotels in Callantsoog en directe omgeving. De beleidsnota verblijfsrecreatie[5] laat zien dat er in het verzorgingsgebied van Callantsoog 5.605 overnachtingsmogelijkheden zijn. In totaal kunnen hier ca. 24.000 mensen overnachten. Daarnaast wordt Callantsoog ook door dagjesmensen gezocht. De nota is inmiddels verouderd maar er is op dit moment geen actuele data voorhanden[6].

De verwachting is dat het aantal toeristische bezoeken in Callantsoog naar de toekomst toe minimaal op het huidige niveau behouden zal blijven. Het toerisme is niet alleen in het zomerseizoen te merken maar speelt het gehele jaar. Het toeristisch beleid is er op gericht in de toekomst minder seizoensgebonden te zijn.

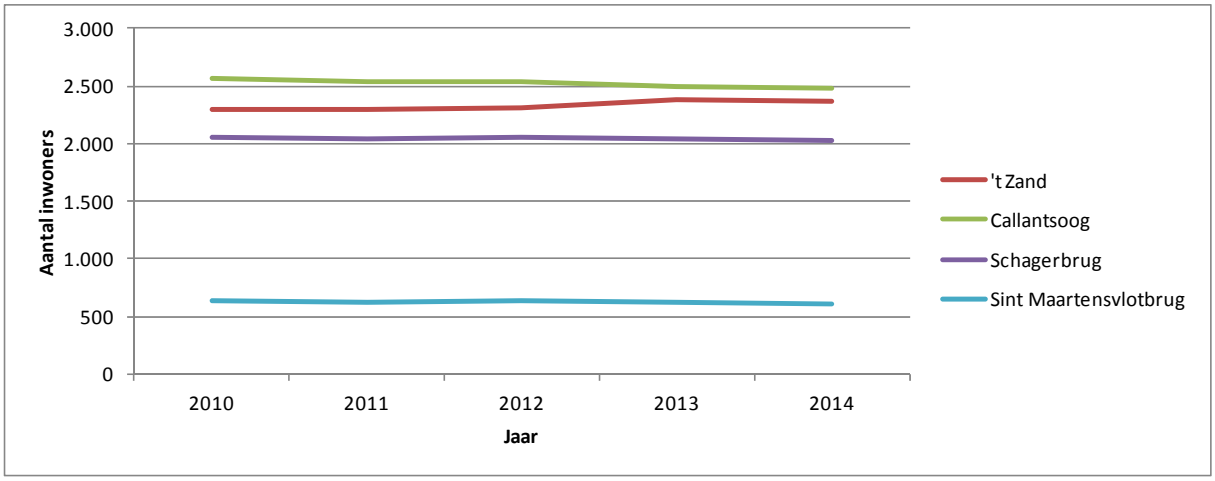
Het draagvlak van toerisme representeert het aantal toeristen dat bij wijze van spreke het gehele jaar door besteedt in Callantsoog. Voor de dagelijkse detailhandel zijn met name de toeristen die op campings en vakantieparken overnachten interessant. De bestedingen van de verblijfsrecreanten volgen naar verwachting een redelijk vergelijkbaar patroon als de bewoners van de betreffende plaatsen.

In Groote Keeten wordt een nieuw recreatiepark van Roompot gebouwd met in totaal 96 huisjes. Deze uitbreiding heeft ook een licht positief effect op de huidige omzetpotentie in Callantsoog.

Bevolkingsprognose

Er is geen specifieke bevolkingsprognose beschikbaar voor Callantsoog. De bevolkingsprognose voor de gemeente Schagen[7] laat zien dat het aantal inwoners in de gemeente tot 2025 nagenoeg gelijk blijft.

Het aantal inwoners in Callantsoog heeft de afgelopen vier jaar een daling laten zien van 3%. Er zijn geen woningbouwplannen in Callantsoog bekend. Op basis van de bevolkingsontwikkeling in Callantsoog, 't Zand, Schagerbrug en Sint Maartensvlotbrug, in totaal een afname van ca. 1%, is de verwachting dat de bevolking de komende jaren licht blijft afnemen. Het effect op de marktpotentie in Callantsoog is de komende jaren beperkt.



Grafiek 1: Bevolkingsontwikkeling 2010-2014

Op basis van het toekomstige aanbod, de kengetallen van de heer drs. E.J.Bolt kunnen de bindingscijfers voor het primaire en secundaire verzorgingsgebied worden bepaald.

[5] Gemeente Zijpe, gewijzigde beleidsnota verblijfsrecreatie gemeente Zijpe, 2009
[6] Bron: Beleidsmedewerker Economische Zaken, Toerisme & Recreatie gemeente Schagen, mevr. Van Verseveld
[7] ABF Research,Primos 2013 Gemeente Schagen

Te verwachten is dat het merendeel van de inwoners van Callantsoog voor de dagelijkse inkopen een beroep zal doen op het (dichtstbijzijnde) aanbod in Callantsoog. Te verwachten is dat er wel enige afvloeiing is naar o.a. Julianadorp en Schagen.

In dit rapport gaan we er vanuit dat het plan zoals Van Vuure Beheer BV dit beoogt ook wordt uitgevoerd. De combinatie van een volwaardige Albert Heijn, een warenhuis, drogisterijformule en mediaformule zorgt voor een verhoogde binding zowel primair als secundair. Daarnaast verhoogt het tevens de toevloeiing die door o.a. toeristen wordt gegenereerd.

Bestedingen

Op basis van de gegevens van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) worden de bestedingen per inwoner in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector geschat op € 2.542,- en € 3.073,- incl. BTW. Aangezien de bestedingscijfers een landelijk gemiddelde zijn, dienen deze bedragen afgestemd te worden op het besteedbaar inkomen in het primaire en secundaire marktgebied. Indien de bestedingen voor de dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen boven of onder het Nederlands gemiddelde liggen dan worden deze gecorrigeerd[8]. Het besteedbaar inkomen in Callantsoog is gelijk aan het Nederlands gemiddelde. De inkomensindex van het secundaire marktgebied is met 92 lager dan het Nederlands gemiddelde. Het bestedingsbedrag voor dagelijkse en niet-dagelijkse goederen van het secundaire gebied dient daarom gecorrigeerd te worden.

3.2. Berekening marktruimte

Wanneer het aandeel van de bestedingen binnen het verzorgingsgebied bekend is, kan voor het dagelijks en niet-dagelijkse aanbod de omzetpotentie worden bepaald.

Indicatieve berekening omzetpotentie		Dagelijks	Niet-Dagelijks
Primair	Aantal inwoners primaire verzorgingsgebied	2.490	2.490
	Besteding per hoofd	€ 2.542	€ 3.073
	Bestedingspotentieel (in mln. euro)	€ 6,3	€ 7,7
	Geschatte binding	85%	10%
	Totale gebonden besteding primair (in mln. euro)	**€ 5,4**	**€ 0,8**
Secundair	Aantal inwoners secundaire verzorgingsgebied	5.010	5.010
	Besteding per hoofd (gecorrigeerd)	€ 2.443	€ 3.013
	Bestedingspotentieel (in mln. euro)	€ 12,2	€ 15,1
	Geschatte binding	20%	8%
	Totale gebonden besteding (in mln. euro)	**€ 2,4**	**€ 1,2**
Toevloeiing	Toevloeiing als % van de totale omzet	50%	75%
	Toevloeiing	€ 7,8	€ 5,9
Totaal marktpotentieel	**Totale bestedingen (in mln. euro)**	**€ 15,7**	**€ 7,9**

Tabel 3: Indicatie marktpotentie

Deze verwachte marktpotentie wordt verdeeld over het aanbod in het centrum van Callantsoog. Landelijk is de dagelijkse kooporiëntatie op de supermarkt zo'n 80%. Op basis van de verhouding supermarkten en overig

[8] Inkomenscorrectie: de bestedingen worden voor dagelijkse aankopen gecorrigeerd met 0,25 en de niet-dagelijkse aankopen met 0,5.

dagelijks aanbod in het centrum hanteren we deze landelijke verhouding ook voor Callantsoog. Het marktpotentieel voor supermarkten komt daarmee op 12,5 miljoen euro. Het marktpotentieel voor niet-dagelijks aanbod schatten wij in op ca. 8 miljoen euro.

3.3. Distributieve ruimte

Door het berekende omzetpotentieel af te zetten tegen het bestaande aanbod kan de distributieve ruimte voor supermarkten en niet-dagelijks aanbod in het centrum van Callantsoog worden berekend. Met het begrip vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) kunnen vraag en aanbod vergelijkbaar worden gemaakt.

De vloerproductiviteit is bepaald op basis van totale besteding in supermarkten berekend door het Hoofdbedrijfschap voor Detailhandel (HBD) en het aantal vierkante meter winkelverkoopvloeroppervlakte in de supermarktbranche dat bij Locatus bekend is. De vloerproductiviteit voor supermarkten is € 9.060,- (incl. BTW) per vierkante meter winkelverkoopvloeroppervlakte. De vloerproductiviteit van niet-dagelijks aanbod is € 2.384 (incl. BTW) per vierkante meter winkelverkoopvloeroppervlakte. Uit onderstaande berekening blijkt dat er zowel voor de supermarktuitbreiding als de andere nieuwbouwplannen voldoende marktruimte is.

	Supermarkt	Niet-dagelijks
Totale bestedingen	€ 12,5	€ 7,9
Indicatieve vloerproductiviteit	€ 9.060	€ 2.384
Mogelijk aanbod	1.382	3.310
Huidig aanbod	973	1.630
Theoretische uitbreidingsruimte	**409**	**1.680**

Tabel 4: Indicatie uitbreidingsruimte

3.4. Benchmark

Naast een berekening van de marktruimte voor dagelijkse en niet-dagelijkse goederen kan ook een vergelijk worden getrokken met het aanbod in vergelijkbare plaatsen.

Woonplaats	Inwoners	Aantal vkp dagelijks	wvo/1.000 inw dagelijks	Aantal vkp niet-dagelijks	wvo/1.000 inw niet-dagelijks
Breskens	4.760	9	620	24	1.180
Burgh-Haamstede	4.360	18	727	29	1.464
De Cocksdorp	1.200	5	1.458	8	836
De Koog	1.320	11	1.856	21	2.176
Egmond Aan Zee	4.860	11	279	42	879
Renesse	1.590	11	1.088	34	6.097
Schoorl	4.710	15	424	26	1.023
Westkapelle	2.710	7	397	15	1.155
Zoutelande	1.510	6	338	13	776
Gemiddeld	**3.002**	**10**	**629**	**24**	**1.385**
Callantsoog	*2.540*	*7*	*584*	*15*	*486*

Tabel 5: Benchmark aanbod badplaatsen 1.000-5.000 inwoners

Voor vergelijkbare plaatsen is hier gekeken naar woonplaatsen met een toeristische functie (badplaatsen) en een inwonertal tussen de 1.000 en 5.000 inwoners. Het betreft de plaatsen Breskens, Burgh-Haamstede, De Cocksdorp, De Koog, Egmond aan Zee, Renesse, Schoorl, Westkapelle en Zoutelande. Gemiddeld hebben de inwoners in deze badplaatsen meer dagelijks en niet-dagelijks aanbod per inwoner dan de inwoners in Callantsoog. Dit is een indicatie dat er mogelijkheden zijn. De benchmark laat tevens zien dat er grote verschillen zijn tussen de verschillende badplaatsen. Dit heeft o.a. te maken met de ligging ten opzichte van andere m.n. grotere plaatsen en de verblijfsrecreatie. Callantsoog is qua ligging ten opzichte van winkelgebieden van hogere orde goed vergelijkbaar met bijvoorbeeld Burgh-Haamstede.

4 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

4.1. Inleiding

De uitbreiding van de supermarkt en de realisatie van de nieuwe winkels in het centrum van Callantsoog betekent een redelijke uitbreiding van het winkelareaal op het gebied van dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. Het doorlopen van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' bij de onderbouwing van deze uitbreiding wordt daarom door de gemeente als noodzakelijk beschouwd.

In hoofdstuk drie is reeds inzicht verkregen in de distributieve mogelijkheden. Naar de mogelijke effecten van het initiatief is nog niet gekeken. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de effecten van het initiatief op lokale en regionale consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur.

In oktober 2012 is naar aanleiding van de verslechterde situatie in de detailhandel het "Besluit ruimtelijke ordening (Bro)" gewijzigd. Hierin is vastgelegd dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met bovenlokale effecten (waaronder detailhandel) moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.
Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

- Trede 1: Actuele regionale behoefte
- Trede 2: Benutting bestaande panden en leegstand
- Trede 3: Bereikbaarheid

4.2. Trede 1: Actuele regionale behoefte

De in hoofdstuk drie aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. Het aantal toeristische bezoekers en overnachtingen kan bijvoorbeeld teruglopen en bouw van vakantieparken kan vertraging oplopen, de gemiddelde bezetting van vakantiehuisjes kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief. In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen minstens zoveel waarde gehecht dient te worden als aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

<u>Effecten detailhandelsstructuur</u>
Aangezien er in Callantsoog voldoende distributieve ruimte aan te geven is voor een uitbreiding van het supermarktaanbod en specifiek op toeristen gerichte niet-dagelijkse detailhandel, is de kans klein dat dit grote omzeteffecten heeft op het bestaande aanbod. De huidige supermarkt voldoet niet meer aan de hedendaagse afmeting van een supermarkt en loopt daardoor met name in het hoogseizoen tegen grote problemen aan. Door

de uitbreiding is er dus geen sprake van duurzame ontwrichting. De inwoners van het verzorgingsgebied kunnen op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats boodschappen blijven doen.

De invulling van de niet-dagelijkse detailhandel zoals deze in de nieuwbouw is gepland is aanvullend op de huidige branchering van Callantsoog. Voor niet-dagelijkse detailhandel geldt tegenwoordig niet meer de eis van duurzame ontwrichting aangezien deze beperkt is tot de eerste levensbehoefte.

De uitbreiding sluit aan bij het beleid van de gemeente waarin als doelstelling is gesteld "Uitbreiding van het centrum van Callantsoog, mede door schaalvergroting van de supermarkt"[9]. Door clustering en versterking van het aanbod kunnen de bedrijven van elkaars aantrekkingskracht profiteren.

Effecten op de consumentenverzorging
De herontwikkeling van een supermarkt met een moderne omvang betekent een verbetering voor de inwoners en toeristen van met name Callantsoog. Zij krijgen immers de beschikking over meer supermarktmeters op dezelfde afstand van de woning. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van niet-dagelijkse detailhandel. Dit heeft positieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Callantsoog. Mede gezien de geconstateerde distributieve mogelijkheden zullen de negatieve effecten lokaal en regionaal gering zijn. Op voorhand is niet uit te sluiten dat er een zaak zal verdwijnen, maar voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat geen onaanvaardbare effecten hebben.

4.3. Trede 2: Benutting bestaande panden en leegstand

Er staan volgens de meest recente Locatus-gegevens in het primaire verzorgingsgebied drie panden leeg, zie onderstaande tabel. Het leegstandspercentage in Callantsoog is lager dan landelijk. De winkelpanden die leegstaan worden door Locatus getypeerd als aanvangs/frictieleegstand. Dat wil zeggen dat deze panden niet langer dan 1 jaar leegstaan. Door de winkelontwikkeling aan de Schoolstraat zal het leegstaande pand aan de Schoolstraat worden afgebroken en uit de markt worden genomen. Tevens zal het leegstaande bedrijfsverzamelgebouw aan de Schoolstraat verdwijnen.

Straat	HuisNr	Branche	Wvo
Dorpsplein	15	00.000.100-Aanvang/Frictie	80
Dorpsplein	22	00.000.100-Aanvang/Frictie	54
Schoolstraat	1	00.000.100-Aanvang/Frictie	313

Ondanks het feit dat er distributieve ruimte is, is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand winkelaanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders leegstand zal ontstaan. Het zal veelal gaan om ongunstig, bijvoorbeeld solitair, gelegen en/of verouderde winkels.

Het bovenstaande in acht nemende, zal daarom van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat geen sprake zijn.

Doordat de ontwikkeling binnen stedelijke gebied plaatsvindt is trede 3 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet nodig.

[9] DTNP, Visie dagelijkse structuur Schagen 2013

5 Samenvatting en conclusie

In Callantsoog is Albert Heijn vertegenwoordigd met een supermarkt in het centrum. De supermarkt is eigendom van Van Vuure Beheer BV. Van Vuure heeft plannen om de huidige Albert Heijn, de naastgelegen bibliotheek en bedrijfsgebouw te slopen en op dezelfde locatie een nieuwe Albert Heijn van 1.600 m^2 bvo en drie units van in totaal 900 m^2 bvo en een Gall&Gall te realiseren. De exacte invulling is nog niet bekend. Gedacht wordt aan verkooppunten in de branches warenhuis, drogisterij en media.

Locatus BV is door Van Vuure Beheer BV gevraagd een distributie planologisch onderzoek (dpo) uit te voeren voor de geplande uitbreiding en nieuwbouw. De verwachte invulling is hierbij als uitgangspunt genomen.

Het winkelaanbod in Callantsoog is hoofdzakelijk geconcentreerd in het centrum. Het centrum heeft voornamelijk een boodschappen functie voor de inwoners van Callantsoog en de omliggende woonplaatsen. Het draagvlak voor detailhandel is op basis van de eigen inwoners vrij beperkt. Callantsoog heeft als badplaats veel toeristische bezoekers zowel verblijfstoeristen als dagtoeristen. Deze bezoekers zorgen voor een aanzienlijke toevloeiing van bestedingen zowel dagelijks als niet-dagelijkse bestedingen.

De Albert Heijn heeft naar huidige maatstaven een beperkte omvang. Een volwaardige servicesupermarkt heeft tegenwoordig een minimale omvang van 1.500 m² wvo. Met name in de zomermaanden loopt de Albert Heijn tegen zijn ruimtebeperking aan.

Op basis van de marktruimteberekening schatten wij in dat er voldoende marktpotentie is om de huidige Albert Heijn uit te breiden. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van het niet-dagelijkse aanbod.

De berekening van de marktruimte wordt bevestigd door de benchmark van het aanbod Callantsoog en het dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod in andere badplaatsen van deze omvang. Zowel het dagelijkse als niet-dagelijks aanbod is in Callantsoog ondergemiddeld aanwezig.

Wij verwachten dat de nieuwe ontwikkelingen een goede versterking zal zijn voor het gehele centrum doordat er meer aansluiting komt bij het bestaande winkelaanbod aan het Dorpssplein. De supermarkt krijgt een hedendaagse omvang en de mogelijke invulling van de nieuwbouw met verkooppunten in de branches warenhuis, drogisterij en media zijn een goede aanvulling op het huidige aanbod in het centrum en sluit goed aan bij het toeristische karakter van Callantsoog.

De ontwikkeling zorgt niet voor duurzame ontwrichting en er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Bijlage

Leegstand

Leegstandscijfers worden veelal gebruikt om een indruk te krijgen van een winkelgebied of om een keuze te maken voor een nieuwe locatie. Het is daarom essentieel dat helder is welke definitie voor leegstand gebruikt wordt.

Definitie leegstand

Een pand wordt als leegstand geregistreerd indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen.

Daarnaast geldt dat binnen een winkelgebied:

- Het pand was als winkel in gebruik en staat nu daadwerkelijk leeg.
- Of het pand is op dat moment niet meer als winkel of horeca in gebruik, maar op het pand staat wel aangegeven dat het te koop/te huur is (als verkooppunt).

Buiten winkelgebieden moeten beide criteria gelden:

- Er moet een verkooppunt ingezeten hebben én er moet daadwerkelijk te koop/te huur of verkocht/verhuurd op het pand staan.

Berekening leegstand detailhandel

Binnen de ‘categorie Leegstand’ is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan de panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als factor gebruikt.

Voorbeeld

Op 1 januari 2013 is het aantal vierkante meter leegstand 3.109.193. In de totale detailhandel (inclusief leegstand) is dit 31.038.810 vierkante meter. De berekening ziet er als volgt uit:

(2/3 * 3.109.193)/(31.038.810 – (1/3 * 3.109.193)) **= 6,9%**

Indien de cijfers op deze manier worden berekend is een gedegen basis gelegd voor een juiste vergelijking en beslissing over winkelvastgoed.

Branche indeling

Groep
00-Leegstand

Hoofdbranche
00.000-Leegstand

Branche
00.000.100-Aanvang/Frictie
00.000.200-Langdurig
00.000.300-Structureel

Groep
11-Dagelijks

Hoofdbranche
11.010-Levensmiddelen

Branche
11.010.005-Diepvriesart
11.010.012-Groente/Fr
11.010.111-Bakker
11.010.112-Vlaaien
11.010.123-Toko
11.010.132-Chocola
11.010.137-Koffie/Thee
11.010.141-Delicatessen
11.010.261-Kaas
11.010.309-Minisuper
11.010.350-Nachtwinkel
11.010.378-Noten
11.010.399-Poelier
11.010.423-Reform
11.010.471-Slagerij
11.010.477-Slijter
11.010.480-Wijnwinkel
11.010.519-Supermarkt
11.010.522-Tabak/Lect
11.010.555-Tabak speciaalz
11.010.588-Vis
11.010.657-Zoetwaren
11.010.912-Ziekenh Wink
11.010.950-Levensmid Ov

Hoofdbranche
11.020-Persoonlijke Verzorg

Branche
11.020.024-Apotheek
11.020.156-Drogist
11.020.393-Parfumerie
11.020.395-Haarproducten
11.020.950-Pers Verz Ov

Groep
22-Mode & Luxe

Hoofdbranche
22.030-Warenhuis

Branche
22.030.618-Warenhuis

Hoofdbranche
22.040-Kleding & Mode

Branche
22.040.072-Beenmode
22.040.093-Bont
22.040.114-Bruidskled
22.040.135-Damesmode
22.040.138-D&H Mode
22.040.216-Herenmode
22.040.258-Kindermode
22.040.324-Leermode
22.040.330-Lingerie
22.040.360-Modeaccess
22.040.495-Sportkleding
22.040.543-Textielsuper
22.040.546-Modewarenh

Hoofdbranche
22.050-Schoenen & Lederw

Branche
22.050.321-Lederwaren
22.050.453-Schoenen

Hoofdbranche
22.060-Juwelier & Optiek

Branche
22.060.252-Juwelier
22.060.570-Uurwerken
22.060.770-Optiek

Hoofdbranche
22.070-Huishoudelijke- & Lu

Branche
22.070.207-Glas/Aardew
22.070.240-Huishoud Art
22.070.243-Huish linnen
22.070.264-Cadeau-Art
22.070.288-Kookwinkel

Hoofdbranche
22.080-Antiek & Kunst

Branche
22.080.021-Antiek
22.080.312-Kunsthandel

Groep
35-Vrije Tijd

Hoofdbranche
35.100-Sport & Spel

Branche
35.100.125-Buitensport
35.100.444-Ruitersport
35.100.486-Speelgoed
35.100.487-Modelbouw
35.100.492-Sportzaak
35.100.591-Hengelsport
35.100.627-Watersport
35.100.950-Sport Spec

Hoofdbranche
35.110-Hobby

Branche
35.110.165-Electronica
35.110.189-Foto/Film
35.110.227-Handvaardigh
35.110.228-Wol/Handwerk
35.110.366-Munten/Postz
35.110.372-Muziekinstr
35.110.375-Naaimachines
35.110.510-Stoffen

Hoofdbranche
35.120-Media

Branche
35.120.090-Boekhandel
35.120.091-Stripboeken
35.120.129-Beeld/Geluid
35.120.180-Softwr/Games
35.120.276-Kantoorart
35.120.411-Poster/Kaart
35.120.750-Boek&Kantoor
35.120.760-Inktvullers

Groep
37-In/Om Huis

Hoofdbranche
37.130-Plant & Dier

Branche
37.130.027-Aquariums
37.130.087-Bloem/Plant
37.130.147-Dibevo
37.130.555-Tuinartikelen
37.130.558-Tuincentrum
37.130.559-Tuinmeubelen

Hoofdbranche
37.150-Bruin & Witgoed

Branche
37.150.117-Radio & Tv
37.150.130-Computers
37.150.231-Huishoud Ond
37.150.537-Telecom
37.150.639-Witgoed
37.150.642-Electro

Hoofdbranche
37.160-Auto & Fiets

Branche
37.160.039-Automaterialen
37.160.043-Car HiFi
37.160.177-Fietsen
37.160.178-Scooters/bromm

Hoofdbranche
37.170-Doe-Het-Zelf

Branche
37.170.096-Bouwmarkt
37.170.099-Bouwmateriaal
37.170.100-Sauna/Zwemba
37.170.102-Deur/Kozijn
37.170.108-Breedpakket
37.170.237-Hout
37.170.249-IJzerw&Gereed
37.170.280-Sanitairmat
37.170.576-Verf/Behang

Hoofdbranche
37.180-Wonen

Branche
37.180.054-Babywoonwinke
37.180.066-Slaapkam/Bed
37.180.291-Keukens
37.180.348-Meubelen
37.180.350-Woonwarenh
37.180.381-Oost Tapijten
37.180.440-Keukens/Badk
37.180.447-Badkamers
37.180.579-Verlichting
37.180.630-Parket/Lamin
37.180.635-Tegels
37.180.645-Woninginr
37.180.648-Woningtext
37.180.651-Woondecorat
37.180.663-Zonwering

Groep
38-Detailh Overig

Hoofdbranche
38.200-Detailhandel Overig

Branche
38.200.003-2Eh Diversen
38.200.013-2Eh Kleding
38.200.033-2Eh Boeken
38.200.140-Automatiek
38.200.153-Partijgoed
38.200.154-Legerdump
38.200.174-Feestartikel
38.200.225-Paramedisch
38.200.226-Hoortoestel
38.200.433-New Age
38.200.450-Smartshop
38.200.451-Growshop
38.200.468-Erotica
38.200.610-Souvenirs
38.200.905-Odd-Shops
38.200.910-Haarden/Kach
38.200.920-Natuursteen
38.200.950-Non-Food Ov

Groep
45-Transp&Brand

Hoofdbranche
45.203-Automotive

Branche
45.203.020-Autosloperij
45.203.045-Carparts
45.203.126-Caravans/Aanh
45.203.128-Boten
45.203.242-Autodealer
45.203.243-Autoruiten
45.203.269-Autoschade
45.203.270-Garagebedr
45.203.365-Motorfietsen

Hoofdbranche
45.205-Brandstoffen

Branche
45.205.528-Tankstation
45.205.535-Brandstoffen

Groep
59-Leisure

Hoofdbranche
59.210-Horeca

Branche
59.210.123-Café
59.210.127-Koffiehuis
59.210.133-Coffeeshop
59.210.150-Discotheek
59.210.155-Seks/Nachtclub
59.210.171-Fastfood
59.210.180-Bezorg/Halen
59.210.215-Grillroom/Sh
59.210.234-Hotel
59.210.235-Hotel-Rest
59.210.246-IJssalon
59.210.333-Lunchroom
59.210.392-Pannenkoeken
59.210.430-Café-Restaurant
59.210.434-Restaurant
59.210.465-Partycentrum
59.210.950-Horeca Ov

Hoofdbranche
59.220-Cultuur

Branche
59.220.075-Bibliotheek
59.220.081-Bioscoop
59.220.198-Galerie
59.220.318-Kunstuitleen
59.220.369-Museum
59.220.549-Theater

Hoofdbranche
59.230-Ontspanning

Branche
59.230.018-Amusementhal
59.230.020-Attractiepark
59.230.028-Casino
59.230.070-Beurs/tentoonst
59.230.078-Biljart/Pool
59.230.080-Binnenspeeltuin
59.230.102-Bowling
59.230.150-Dierentuin
59.230.200-Fitness
59.230.265-Kartbaan
59.230.285-Kegelen
59.230.290-Klimwand
59.230.295-Kunstijsbaan
59.230.310-Lasergame
59.230.570-Sauna
59.230.590-Skibaan
59.230.600-Wedkantoor
59.230.660-Zonnebank
59.230.700-Zwembad
59.230.950-Amusement Ov

Groep
65-Diensten

Hoofdbranche
65.250-Verhuur

Branche
65.250.033-Videotheek
65.250.048-Autoverhuur
65.250.111-Rijwielverhuur
65.250.204-Gereeds Verh
65.250.950-Verhuur Ov

Hoofdbranche
65.260-Ambacht

Branche
65.260.213-Edelsmid
65.260.222-Schoenrep/sleut
65.260.230-Kapper
65.260.235-Tatoe/Pierc
65.260.240-Schoonheidss
65.260.294-Kledingrep
65.260.301-Stoffeerderij
65.260.336-Kleermaker
65.260.431-Pottenbakker
65.260.445-Electro Rep
65.260.462-Drukw/Copy
65.260.470-Fotograaf
65.260.501-Dierentrimsalon
65.260.630-Lijstenmaker
65.260.950-Ambacht Ov

Hoofdbranche
65.280-Financiële Instelling

Branche
65.280.030-Finan Interm
65.280.050-Verzekeringw
65.280.063-Bank
65.280.410-Postkantoor
65.280.950-Financiële Inst

Hoofdbranche
65.290-Particuliere Dienstve

Branche
65.290.073-Bellen-Internet
65.290.340-Makelaardij
65.290.427-Autowasserij
65.290.428-Autopoetsbedrijf
65.290.430-Fietsenstalling
65.290.510-Massagesalon
65.290.624-Stomerij/Wassal
65.290.865-Reisburo
65.290.878-Uitzendburo
65.290.930-Uitvaart
65.290.950-Diensten Ov

Groep
80-ATM

Hoofdbranche
80.000-ATM

Branche
80.000.001-ATM

Groep
90-Overig

Hoofdbranche
90.000-Overige Activiteiten

Branche
90.000.100-Woning
90.000.200-Kantoor
90.000.300-Parkeergarage
90.000.950-Bebouwing Ov
90.000.961-Huis
90.000.962-In Aanbouw

Bijlage 3 Inrichtingstekening

lijst BVO m2 bestaand begane grond

Verd.	Nr.	Categorie	Nr.	Naam	Getekend opp.
Begane grond					
	006	Kantoorfunctie	BG.001	BVO Kantoor	114
					114 m²
	010	Winkelfunctie	BG.002	BVO winkel 01	9
	010	Winkelfunctie	BG.003	BVO bibliotheek	42
	010	Winkelfunctie	BG.003	BVO winkel 03	107
	010	Winkelfunctie	BG.005	BVO AH winkel	1.552
					1.710 m²
					1.824 m²

pieter jan vos architect bna
• zeeweg 17 1759 gs callantsoog
• 06 34 88 96 95
• pieterjanvos@me.com

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:		
Revisie C:		
Revisie B:		
Revisie A:		
Datum:	WV	19-02-2016

Project
Albert Heijn Callantsoog
renovatie en uitbreiding

Werknummer: **2016004**

Layoutnummer: **BVO-BG**

Layoutnaam: **nieuw**

Opdrachtgever: **van Vuure beheer BV**
Callantsoog

Bijlage 4 Nota van Zienswijzen

Gemeente Schagen

Nota van Zienswijzen

behorende bij het

bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog

Geanonimiseerd

Januari 2017

Inhoudsopgave **Blz.**

1. **Inleiding** **3**
2. **Zienswijzen** **4**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog' heeft van 29 november 2016 tot 10 januari 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen.
Gedurende deze termijn van ter inzagelegging zijn van vier inwoners zienswijzen ontvangen.
In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

Zienswijzen

Van vier personen zijn tijdig zienswijzen ontvangen.
Onderstaand een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording hiervan.

Adressanten 1 en 2

Samenvatting zienswijzen

De adressanten 1 en 2 hebben onderstaande identieke zienswijze ingediend.

1. De parkeergelegenheid wordt uitgebreid met 22 parkeerplaatsen, het grootste gedeelte van de uitbreiding van het parkeerterrein vindt plaats aan de achterzijde van de woningen aan de Dorpsweg 6, 8 en 10. Voor de uitbreiding van de supermarkt moeten 16,5 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Het is onduidelijk waarom de keuze is gemaakt om de bewoners van de Dorpsweg en Zeeweg overmatig te belasten door het realiseren van teveel (8) parkeerplaatsen. Het realiseren van de parkeerplaatsen achter de woningen zal veel geluidsoverlast veroorzaken, de privacy van de bewoners aantasten en de uitstoot van fijnstof wordt verhoogd.
2. Een parkeerterrein is op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' als een milieuhinderlijke activiteit te beschouwen. Volgens adressanten ligt het parkeerterrein in een 'rustige woonwijk' en moet een richtafstand van 30 meter gehanteerd worden.
   In het ontwerpbestemmingsplan wordt op geen enkele wijze aandacht besteed aan de milieuhinder voor de woningen aan de Dorpsweg en Zeeweg. In het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat voor de achtererven van de Dorpsweg sprake is van een aanvaardbare situatie. Deze conclusie kan niet getrokken worden omdat er geen onderzoek is verricht naar de milieuhinder.
3. Op het huidige parkeerterrein is de bestemming 'Verkeer' aanwezig en deze bestemming moet door de vergroting van het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid. Het is volgens adressanten niet mogelijk in de bestemming 'Gemengd' parkeervoorzieningen op te nemen, want dit stemt niet overeen met de bestemmingsregels in het vigerende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten". In dit bestemmingsplan zijn onder de bestemming 'Verkeer' de parkeervoorzieningen opgenomen. Als dit ontwerpplan wordt uitgevoerd, dient de huidige bestemming 'Verkeer' te worden gehandhaafd. Anders zou het gebruik van de parkeerplaatsen in strijd zijn met de bestemming.
4. De aankoop van de bibliotheek, een transactie tussen gemeente en initiatiefnemer, roept vragen op bij adressanten. Ten eerste is het verschil tussen de vraagprijs en de uiteindelijk betaalde prijs substantieel te noemen. Ten tweede staat er in het koopcontract een clausule voor het terugkopen van de bibliotheek door de gemeente als binnen 10 jaar geen ver-/nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Dit riekt naar verstrengelde belangen wederzijds.

Antwoord gemeente

Ad 1

Het winkelvloeroppervlak van de supermarkt wordt uitgebreid van 1352 m^2 naar 1710 m^2, een toename van 358 m$^{2.}$. Op grond van de Nota Parkeernormen Schagen 2016 zijn per 100 m^2 bvo 4,6 parkeerplaatsen nodig. Voor deze toename zijn daarom 16,5 extra parkeerplaatsen nodig (358:100 x 4,6). Voor het winkelvloeroppervlak van de huidige supermarkt zijn 1352:100 x 4,6 = 62,1 parkeerplaatsen nodig. In de huidige situatie zijn dit er echter slechts 55. Voor een supermarkt van 1710 m^2 zijn 1710:100 X 4,6 = 78,66 parkeerplaatsen nodig. Het voorliggende plan voorziet in de aanleg van 79 parkeerplaatsen en voldoet aan de parkeernorm.

Ad 2

In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering zijn voor de richtafstanden tussen geluidsgevoelige objecten en bedrijven twee woonmilieus opgenomen: rustige woonwijk en gemengd gebied. Adressanten noemen de richtafstand in een rustige woonwijk. Deze richtafstand is hier niet van toepassing. De woningen van adressanten liggen in het centrum van het dorp, een gemengd gebied met woningen, winkels en horeca. De richtafstand tussen geluidsgevoelige objecten en parkeerterrein/supermarkt bedraagt daarom geen 30 maar 10 meter.
In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn milieubelastende activiteiten in gemengde gebieden onder voorwaarden op kortere afstand van hindergevoelige functies mogelijk. Voor gebieden met

functiemenging worden voor veel bedrijven en voorzieningen geen minimale richtafstanden aangegeven, maar wordt gewerkt met een categorie-indeling (A, B of C) waarbij voorwaarden voor de inpassing zijn gegeven:

1. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
2. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
3. Categorie C: Activiteiten uit categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Parkeren wordt op maaiveldniveau geregeld. Vergelijkbaar met de bestaande situatie maar dan, vanwege de uitbreiding van winkelvloeroppervlak, met een extra toevoeging op de achtererfruimte bij Dorpsweg 6, 8 en 10. Deze gronden zijn in bezit van de initiatiefnemer. Het geluidseffect ten opzichte van de huidige situatie is anders omdat de afstand naar de woningen wijzigt. Conform het hierboven gestelde valt een supermarkt onder categorie B en daarbij geldt het aspect van een bouwkundige afscheiding naar woningen en andere gevoelige functies. In de overgang naar de naburige percelen zal worden voorzien in een bouwkundige afscherming van minimaal 2 meter hoog met een massa van minimaal 15 kg/m^2. Hiervoor wordt in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Door deze afscherming wordt de privacy van bewoners van de huizen aan de Dorpsweg 6, 8 en 10 gewaarborgd. Bezoekers van het parkeerterrein hebben geen zicht op de tuinen van de bewoners, het geluid en lichten van koplampen van auto's dringen niet door tot de tuinen.

Gelet op het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het parkeerterrein zodanig in het plangebied wordt ingepast dat deze zich milieutechnisch goed verhoudt tot de omliggende functies.

Ad 3
Voor de uitbreiding van het parkeerterrein krijgt een gedeelte van de achtererven van de woningen aan de Dorpsweg 6, 8 en 10 de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De supermarkt krijgt in het voorliggende plan de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming vindt ook de bevoorrading van de supermarkt plaats, vandaar dat in de regels voor de bestemming 'Gemengd' ook parkeervoorzieningen zijn opgenomen.
Het is ons ook niet duidelijk waarom adressanten in conclusie stellen dat door het ontwerpbestemmingsplan het gehele perceel de bestemming 'Gemengd' krijgt.

Ad 4
Gemeentes verkopen regelmatig overtollig vastgoed. Als de redenering van adressanten gevolgd wordt, kan de betreffende gemeente daarna nooit een nieuw bestemmingsplan in procedure brengen waarin het voormalige gemeentelijke vastgoed ligt. Dat is een onredelijke stellingname. Wij herkennen ons dus niet in het gestelde over de verkoop van de bibliotheek door adressanten en bovendien is dit niet ruimtelijk relevant.

Conclusie
De zienswijze van adressanten leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Adressant 3
Samenvatting zienswijze

1. De motivatie waarom de bestaande AH supermarktmoet worden uitgebreid ontbreekt volgens adressant. Nut en noodzaak van de uitbreiding worden niet aangetoond.
2. De aankoop van de bibliotheek, een transactie tussen gemeente en initiatiefnemer, roept vragen op bij adressant. Ten eerste is het verschil tussen de vraagprijs en de uiteindelijk betaalde prijs, ten tweede staat er in het koopcontract een clausule voor het terugkopen van de bibliotheek door de gemeente als binnen 10 jaar geen ver/nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Adressant vraagt in hoeverre de gemeente in staat is om het ingediende plan objectief te beoordelen.

3. Een deugdelijk en onafhankelijk onderzoek naar de effecten van de uitbreiding voor het bestaande winkelbestand in Callantsoog ontbreekt.
4. Er is geen praktisch onderzoek gedaan naar de mogelijke verkeerseffecten, met name over de bevoorrading.
5. Volgens adressant is de gehanteerde parkeernorm niet conform de CROW norm. In de parkeernota van 2011 van de gemeente Zijpe is uitgegaan van 8,5 parkeerplaatsen per 100m^2 BVO. Het BVO is in het bestemmingsplan niet vermeld, zodat toetsing niet mogelijk is.
6. Het bouwplan ontbreekt en toetsing kan dus niet plaatsvinden. Adressant twijfelt of de vereiste parkeernorm kan worden behaald voor de uitbreiding van de supermarkt.
7. Het parkeren achter de woningen aan de Dorpsweg is in strijd met het vigerend bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten. Dit plan stelt stringente eisen aan het bouwen in de tuinen. Om parkeren mogelijk te maken zou volgens adressant het hiervoor genoemd vigerend bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.
8. De maximale dakhoogte is niet vermeld in het ontwerpbestemmingsplan.
9. Een motivering om het mobiele verkooppunt te verplaatsen naar het Dorpsplein ontbreekt. Volgens adressant past een mobiel verkooppunt ook niet bij de intenties van de gemeente en het vastgestelde globale bestemmingsplan bin het kader van de reconstructie van het Dorpsplein. Dit plein is bestemd voor verkeers- en recreatiedoeleinden. Ook ontbreken er, in tegenstelling tot de huidige situatie, bij dit nieuwe verkooppunt parkeerplaatsen.

Antwoord gemeente

Ad 1
Om nut en noodzaak van de (inpandige) uitbreiding van de supermarkt aan te tonen, heeft de aanvrager een distributieplanologisch onderzoek laten uitvoeren door Locatus. Dit onderzoek was als bijlage opgenomen bij de eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan. Het onderzoek zal wederom worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.
In de conclusie van dit onderzoek staat op blz. 15 het volgende vermeld: "Op basis van de marktruimteberekening schatten wij in dat er voldoende marktpotentie is om de huidige Albert Heijn uit te breiden. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van het niet-dagelijkse aanbod.
De berekening van de marktruimte wordt bevestigd door de benchmark van het aanbod Callantsoog en het dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod in andere badplaatsen van deze omvang. Zowel het dagelijkse als niet-dagelijkse aanbod is in Callantsoog onder gemiddeld aanwezig".

Ad 2
Gemeentes verkopen regelmatig overtollig vastgoed. Als de redenering van adressant gevolgd wordt, kan de betreffende gemeente daarna nooit een nieuw bestemmingsplan in procedure brengen waarin het voormalige gemeentelijke vastgoed ligt. Dat is een onredelijke stellingname. Wij herkennen ons dus niet in het gestelde over de verkoop van de bibliotheek door adressant en bovendien is dit niet ruimtelijk relevant.

Ad 3
De conclusie van het onder ad 1 genoemde distributieplanologisch onderzoek is dat de uitbreiding van de Albert Heijn supermarkt niet zorgt voor duurzame ontwrichting van het winkelbestand en deze uitbreiding voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ad 4
In hoofdstuk 4.1 van de toelichting worden de verkeerseffecten en het effect van de bevoorrading behandeld. De uitbreiding van de supermarkt leidt tot gemiddeld 315 extra vervoersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen zijn op te vangen binnen de gebruikelijke capaciteitsruimte van deze wegen binnen de bebouwde kom.
De bevoorrading van de supermarkt wordt identiek aan de huidige situatie uitgevoerd. De huidige praktijk is dat er twee keer per dag reguliere bevoorrading plaatsvindt van de supermarkt.
De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft bij brief van 9 oktober 2014 aangegeven dat indien deze frequentie wordt aangehouden in de dagperiode van 7.00 tot 19.00 uur er geen aanvullend onderzoek nodig is.
Op grond van klachten van omwonenden rondom de supermarkt heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord in november 2016 de wijze van bevoorrading van de supermarkt onderzocht. De

conclusie van dit onderzoek was dat de bevoorrading voldoet aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. De bevoorrading gebeurt met trailers die voldoen aan de zogenoemde PIEK-norm, deze produceren minder dan zestig decibel (geluidsnorm in de avond is 65 dB(A)). Alle koelopleggers voor winkeldistributie zijn volledig geluidsarm, de zgn. PIEK-certificering. Zelfs in de nachtelijke uren kunnen er laad- en losactiviteiten plaatsvinden zonder de geluidsgrens waarden te overschrijden.

Ad 5
Het winkelvloeroppervlak van de supermarkt wordt uitgebreid van 1352 m^2 naar 1710 m^2, een toename van 358 $m^{2.}$. Op grond van de Nota Parkeernormen Schagen 2016 zijn per 100 m^2 bvo 4,6 parkeerplaatsen nodig. Voor een supermarkt van 1710 m^2 zijn 1710:100 X 4,6 = 78,66 parkeerplaatsen nodig. Het voorliggende plan voorziet in de aanleg van 79 parkeerplaatsen en voldoet aan de parkeernorm.

Ad 6
De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om eerst een nieuw bestemmingsplan aan te vragen voordat hij een eventuele omgevingsvergunning voor de (ver)bouw van de supermarkt aanvraagt. Zoals ad 5 is aangegeven is voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de supermarkt uit te breiden tot 1710 m^2.

Ad 7
Adressant stelt terecht dat het vigerend bestemmingsplan parkeren in de tuinen van de woningen aan de Dorpsweg onmogelijk maakt. Om het parkeren in een gedeelte van de tuinen van de woningen aan de Dorpsweg mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan "Schoolstraat 3 e.o." opgesteld.

Ad 8
Het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd" heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit is op de verbeelding aangegeven.

Ad 9
In het bestemmingsplan "Dorpsplein Callantsoog" wordt in hoofdstuk 2.2 van de toelichting ingegaan op de functie en het gebruik van het Dorpsplein in de toekomstige situatie:
"Samenhang en eenheid zorgen voor rust in het plein, waar veel gebeurt. Binnen deze inrichting zal er ruimte gereserveerd moeten worden voor een aantal wensen van gemeente, bewoners en ondernemers". Het is de wens van de initiatiefnemer om zijn activiteiten meer op het Dorpsplein te richten. In samenhang daarmee is gekozen om het mobiele verkooppunt te verplaatsen naar het Dorpsplein.

Conclusie
Op grond van de zienswijze van adressant wordt het distributieplanologisch onderzoek toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Adressant 4
Samenvatting zienswijze

1. Adressant is van mening dat de (gemiddeld) 315 extra vervoersbewegingen per etmaal overlast in zijn straat zal geven en een onveilige verkeerssituatie creëert.
2. In de toelichting is aangegeven dat er voldoende parkeerplaatsen komen. De bestemming die aan het perceel is toegekend, garandeert echter niet dat deze parkeerplaatsen altijd behouden blijven. Nu het aantal parkeerplaatsen in de toekomst niet is gegarandeerd, leidt dit tot een slechtere bereikbaarheid van het perceel van adressant.
3. De bevoorrading van de supermarkt verloopt via de Dorpsstraat, Zeeweg en Schoolstraat. De Zeeweg is nu aan de noordoostelijke zijde van de Albert Heijn afgesloten voor vrachtverkeer. Desondanks ondervindt adressant nog dagelijks overlast van het vrachtverkeer dat ondanks het verbodsbord toch door de straat rijdt. Dit brengt schade toe aan de woning van adressant en de verkeersveiligheid komt in het geding. Adressant verzoekt dan ook om extra maatregelen te nemen, bijvoorbeeld door middel van het verkleinen van de inrit van de straat. In de praktijk wordt

ook vaak overdag bevoorraad, naar de mening van adressant is dus wel degelijk aanvullend onderzoek nodig.

4. De huidige bevoorrading van de supermarkt vindt ondanks het verbodsbord nog steeds plaats via de Zeeweg. De trillingen veroorzaakt door de vrachtwagens hebben al tot scheurvorming in het huis van adressant geleid. Meer bevoorrading zal leiden tot nog meer scheurvorming en dus extra schade aan de woning. Adressant benadrukt zijn verzoek om extra maatregelen te treffen zodat geen vrachtverkeer door zijn straat rijdt
5. Adressant ervaart nu al wateroverlast en is bang dat met de verdere verharding door de 22 parkeerplaatsen dit nog zal verergeren.
6. Supermarkten hebben een aantrekkende werking op jongeren hetgeen met de nodige overlast gepaard gaat, zeker in de avonduren. Het bestemmingsplan voorziet niet in maatregelen hiertegen door bijvoorbeeld de bouw van luifels en overstekken en dergelijke niet toe te staan. Ook het fenomeen zwerfvuil blijft onderbelicht in het ontwerp. Het plan leidt tot verloedering van de wijk en dus tot een aantasting van het woongenot van adressant.
7. De aankoop van de bibliotheek, een transactie tussen gemeente en initiatiefnemer, roept vragen op bij adressant. In het koopcontract is een clausule opgenomen voor het terugkopen van de bibliotheek door de gemeente als binnen 10 jaar geen ver/nieuwbouw gerealiseerd kan worden. De gemeente heeft derhalve een belang bij het voorgenomen plan en er lijkt sprake te zijn van vooringenomenheid.
8. Naar de mening van adressant sluit het voorgenomen plan niet aan op de gewenste beeldkwaliteit en ontwikkeling rond het Dorpsplein en vanuit het Beeldkwaliteitsplan Callantsoog. De voorgestelde bouwhoogte (voor de gehele bebouwing 9 meter hoogte) en de afwezigheid van een groenbestemming tasten de stedenbouwkundige opzet van de omgeving op onaanvaardbare wijze aan.

Antwoord gemeente

Ad 1
De oppervlakte van de huidige supermarkt heeft een verkeersgeneratie van 1188,4 motorvoertuigen per etmaal (1352 : 100 x 87,9). De uitbreiding van de supermarkt met 358 m^2 leidt tot (gemiddeld) 315 extra vervoersbewegingen, in totaal dus 1503,4 motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van de Schoolstraat en de aansluitende straten is voldoende om dat goed te kunnen verwerken, zolang de totale capaciteit niet boven de 4000 vervoersbewegingen per etmaal komt. Dit cijfer geldt als bovengrens conform 'Voorkeurskenmerken Duurzaam Veilig binnen de bebouwde kom' voor erftoegangswegen. Dit staat haaks op het gestelde van adressant dat de uitbreiding van de supermarkt overlast in zijn straat zal geven en een onveilige verkeerssituatie creëert. Er is derhalve geen onevenredig nadeel voor adressant.

Ad 2
De parkeerplaatsen in het plangebied worden zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk geborgd.
In de regels, artikel 3.2.1 sub c, is de verplichting opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk slechts wordt verleend indien in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Dit wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
Daarnaast is privaatrechtelijk een overkomst gesloten met de initiatiefnemer dat hij de openbare ruimte zal herinrichten conform het bij de overeenkomst gevoegde inrichtingsplan. Op dit inrichtingsplan zijn 79 parkeerplaatsen ingetekend, dit plan wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Ad 3
Naar aanleiding van het gevoerde overleg met de bewoners rondom de supermarkt is de Zeeweg nu aan de noordoostelijke zijde van de Albert Heijn afgesloten voor vrachtverkeer, om de overlast van vrachtwagens zoveel mogelijk te beperken. Als ondanks het verbodsbord toch vrachtwagens gebruik maken van dit gedeelte van de Zeeweg adviseren wij adressant om dit te melden bij de politie, zij handhaaft verkeersmaatregelen.

Ad 4
Als ondanks het verbodsbord toch vrachtwagens gebruik maken van dit gedeelte van de Zeeweg adviseren wij adressant om dit te melden bij de politie, zij handhaaft verkeersmaatregelen.
Bij eventuele schade door trillingen kan adressant in contact treden met de veroorzaker van deze schade. Het bestemmingsplan voorziet hier niet in.

Ad 5
Het voorliggende plan wijzigt de bestaande situatie op het parkeerterrein nauwelijks. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft in het wateradvies aan dat er een zeer beperkte toename van verharding is. Omdat dit een klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Met andere woorden: het is zeer onwaarschijnlijk dat adressant te maken krijgt met een verergering van de wateroverlast na uitvoering van de plannen. Adressant heeft geen oorzakelijk verband aangetoond tussen de wateroverlast in zijn woning in relatie tot de verharding.

Ad 6
Het bestemmingsplan is geen instrument om overlast door rondhangende jongeren en zwerfvuil aan te pakken. Adressant wordt geadviseerd om deze vormen van overlast te melden bij Handhaving en Toezicht van de gemeente Schagen. Daarnaast heeft de supermarkt een zorgplicht voor het tijdig verwijderen van afval.

Ad 7
Gemeentes verkopen regelmatig overtollig vastgoed. Als de redenering van adressant gevolgd wordt, kan de betreffende gemeente daarna nooit een nieuw bestemmingsplan in procedure brengen waarin het voormalige gemeentelijke vastgoed ligt. Dat is een onredelijke stellingname. Wij herkennen ons dus niet in het gestelde over de verkoop van de bibliotheek door adressant en bovendien is dit niet ruimtelijk relevant.

Ad 8
Ook in het vigerend bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten" is aan de zijde van de Zeeweg een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Het nieuwe plan brengt hier geen wijziging in.
Stedenbouwkundig is het plan passend voor deze specifieke context. Het projectgebied bevindt zich in het centrumgebied van het kustdorp Callantsoog. Dit centrum heeft – in tegenstelling tot andere kustdorpen – een plein dat direct aan de duinstrook met strandtoegang grenst. Recentere ontwikkelingen karakteriseren zich door een hogere mate van efficiënt grondgebruik en een stapeling van functies. De bebouwing kent door de ontwikkelgeschiedenis van dit kustdorp en de voorzieningenconcentratie een grote diversiteit aan stijlen, volumes, vormen en hoogtes. Vanwege het toeristisch karakter en de toenemende verblijfsrecreatie in de regio heeft het een sterke dynamiek en hoger voorzieningenniveau. Nieuwe bebouwing en centrumvoorzieningen dragen positief bij aan het functioneren van het dorpsplein als verblijfsgebied.

Conclusie
Op grond van de zienswijze van adressant wordt het inrichtingsplan openbare ruimte toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Bijlage 5 Uitspraak ABRvS 15 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3106

Raad van State

Uitspraak 201703832/1/R1

Datum van uitspraak:	woensdag 15 november 2017
Tegen:	de raad van de gemeente Schagen
Proceduresoort:	Tussenuitspraak/bestuurlijke lus
Rechtsgebied:	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:3106**

201703832/1/R1.
Datum uitspraak: 15 november 2017

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Callantsoog, gemeente Schagen,
2. [appellant sub 2], wonend te Callantsoog, gemeente Schagen,

en

de raad van de gemeente Schagen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 maart 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 oktober 2017, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. G.G. Kranendonk, rechtsbijstandverlener te Apeldoorn, en [appellant sub 2], bijgestaan door mr. J.T.F. van Berkel, rechtsbijstandverlener te ’s-Hertogenbosch, en de raad, vertegenwoordigd door P.E. Brouwer-Stam, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende] als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Dit plan is vastgesteld zodat de bestaande supermarkt die tussen de Schoolstraat en het Dorpsplein staat, zich kan ontwikkelen tot een full service supermarkt. Deze uitbreiding is voorzien ter plaatse van de thans aanwezige bibliotheek naast de supermarkt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in dit plan de bestemming "Maatschappelijk" die was toegekend aan het plandeel ter plaatse van de bibliotheek, gewijzigd naar de bestemming "Gemengd". [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wonen in de nabijheid van het

plangebied. Volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2] worden er te weinig parkeervoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van dit plan. [appellant sub 1] vreest voorts dat zijn woon- en leefklimaat als gevolg van dit plan wordt aangetast.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Wettelijke bepalingen en planregels

3. De relevante planregels die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Beroepsgronden

Bouwhoogte

4. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de bouwhoogte ten onrechte wordt verhoogd van 6 naar 9 m.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij niet heeft beoogd om ter plaatse van de percelen Dorpsplein 38 en Schoolstraat 1 een maximale bouwhoogte van 9 m toe te staan. Hij licht toe dat hij ter plaatse van dit plandeel een bouwhoogte wil toestaan van 6 m.

4.2. Aan het plandeel ter plaatse van de percelen Dorpsplein 38 en Schoolstraat 1 was in het voorheen geldende plan de aanduiding "maximale bouwhoogte (m): 6" toegekend. Aan dit plandeel zijn thans de aanduidingen "bouwvlak" en "maximum bouwhoogte (m) = 9" toegekend. Dit betekent dat ter plaatse gebouwen mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 9 m. Nu blijkt dat de raad ter plaatse van het desbetreffende plandeel slechts heeft beoogd om een bouwhoogte van 6 m toe te staan, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit ter plaatse van dat plandeel voor zover een bouwhoogte van meer dan 6 m is toegestaan, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

Parkeren

5. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat ten behoeve van de voorziene ontwikkeling in onvoldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. [appellant sub 1] voert in dit verband aan dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft laten verrichten naar de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Ook voert hij aan dat de raad is uitgegaan van een verkeerde parkeernorm. Naast het gebruik als supermarkt zijn namelijk ook andere functies binnen de bestemming "Gemengd" toegestaan. Ook voert [appellant sub 1] aan dat de raad in zijn berekening ten onrechte niet heeft onderkend dat binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" een mobiel verkooppunt is toegestaan. Voorts voeren [appellant sub 1] en [appellant sub 2] aan dat de raad bij het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van een geringere toename van het bedrijfsvloeroppervlak (hierna: bvo) dan het plan toestaat. In dit verband voeren zij aan dat de raad niet heeft onderkend dat de bouwhoogte wordt verhoogd van 6 naar 9 m. Voorts voeren [appellant sub 1] en [appellant sub 2] aan dat in het plan ten onrechte niet is geborgd dat de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Ook voert [appellant sub 1] aan dat de raad er ten onrechte van uit gaat dat de thans aanwezige parkeergelegenheden uitsluitend worden gebruikt door klanten van de supermarkt. In dit verband voert [appellant sub 1] aan dat de raad niet heeft onderkend dat in de directe omgeving van de supermarkt 26 ondernemers zijn gevestigd die een detailhandel winkel exploiteren.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van dit plan kan worden voorzien.

5.2. In de plantoelichting staat dat het plan leidt tot een verandering van de parkeerbehoefte. Dit betreft zowel de situering alsook de capaciteit van de parkeervoorziening. De wijzigingen zijn beoordeeld door de gemeente die daarbij de geldende parkeernormering heeft toegepast. Ter bepaling van de parkeeropgave wordt uitgegaan van een parkeernorm van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor het plan kan dit bovengronds worden opgevangen. De situatieschets zoals opgenomen in paragraaf 2.2 geeft aan dat er ruimte is voor 79 parkeerplaatsen op het eigen erf. Op dit moment zijn 57 parkeerplaatsen aanwezig. De toename is ruim voldoende omdat er bij toename van 358 m² slechts 16,5 parkeerplaatsen extra nodig zijn.

5.3. De Nota Parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Schagen. Het plangebied ligt in "schil/ overloopgebied". Voor een fullservice supermarkt met een middelhoog of hoog prijsniveau geldt een parkeernorm van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

5.4. Zoals de Afdeling reeds heeft overwogen in onder meer rechtsoverweging 8.3 in haar uitspraak van 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:344, dient de raad in het kader van de vaststelling van een bestemmingplan te beoordelen of zich reeds een parkeertekort voordoet en in hoeverre door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden.

De raad heeft in de plantoelichting uiteengezet hoe groot de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen als gevolg van dit plan is. Om die reden mist de beroepsgrond van [appellant sub 1] dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft laten verrichten naar de benodigde hoeveelheid parkeervoorzieningen, feitelijke grondslag.

De raad heeft een norm van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gehanteerd. Gelet op de Nota Parkeernormen ziet die norm op de zone "schil/overloopgebied" en de categorie "fullservice supermarkt". [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben aangevoerd dat de raad ten onrechte van de categorie "fullservice supermarkt" is uitgegaan, omdat de bestemming "Gemengd" ook maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horecavoorzieningen toestaat. De raad heeft berekend hoeveel extra parkeervoorzieningen nodig zijn als gevolg van dit plan. De Afdeling stelt vast dat ten opzichte van het voorheen geldende plan de bestemming wijzigt ter plaatse van het plandeel waaraan in het voorheen geldende bestemmingsplan "Petten, ’t Zand, Callantsoog en Groote Keeten" de bestemming "Maatschappelijk" was toegekend. Binnen die bestemming was het gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horecavoorzieningen reeds toegestaan. Aan dat plandeel is thans de bestemming "Gemengd" toegekend. Hierdoor is thans detailhandel toegestaan, waaronder het gebruik als supermarkt wordt begrepen. Gelet hierop is de raad in redelijkheid uitgegaan van de categorie "fullservice supermarkt" als representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die dit plan biedt ten opzichte van het vorige plan.

De Afdeling stelt voorts vast dat bij het berekenen van de benodigde hoeveel parkeerplaatsen als gevolg van dit plan geen rekening is gehouden met het toegestane mobiele verkooppunt. De Afdeling stelt vast dat ingevolge artikel 4.1, onder d, van de planregels de gronden ter plaatse van het plandeel met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - plaats mobiel verkooppunt" mogen worden gebruikt ten behoeve van een mobiel verkooppunt. Tussen partijen is niet in geschil dat reeds een mobiel verkooppunt was toegestaan en dat dit in dit plan alleen wordt verplaatst. Gelet hierop hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] niet aannemelijk gemaakt dat dit leidt tot een extra parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte van de norm van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo is uitgegaan.

[appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben terecht aangevoerd dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de vergroting van de bouwhoogte van 6 naar 9 m ten opzichte van het voorheen geldende plan. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben onbestreden gesteld dat de vergroting van deze bouwhoogte namelijk leidt tot een grotere toename van het bvo doordat een tweede verdieping kan worden gerealiseerd. Op dit punt is het bestreden besluit derhalve niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

5.5. Over de bouwhoogte ter plaatse van het plandeel ter plaatse van de percelen Dorpsplein 38 en

Schoolstraat 1 heeft de Afdeling onder 4.2 reeds overwogen dat het bestreden besluit ter plaatse van dit plandeel voor zover een bouwhoogte van meer dan 6 m is toegestaan, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De Afdeling overweegt dat indien de raad het besluit wijzigt waardoor de bouwhoogte ter plaatse van dit plandeel ten hoogste 6 m bedraagt, geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad bij het berekenen van de benodigde parkeervoorzieningen is uitgegaan van een geringere toename van het bvo dan het plan toestaat.

De raad is uitgegaan van een toename van 358 m². Op basis hiervan heeft hij zich terecht op het standpunt gesteld dat afgerond 17 parkeerplaatsen extra nodig zijn. Indien deze parkeerplaatsen worden voorzien dan draagt het plan niet bij aan een vergroting van een eventueel bestaand parkeertekort en bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad hiermee onvoldoende rekening heeft gehouden.

Tussen partijen is niet in geschil dat de toevoeging van de parkeerplaatsen noodzakelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling stelt vast dat in het plan geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen die ertoe strekt dat de benodigde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in standgehouden indien geen omgevingsvergunning voor bouwen hoeft te worden verleend. De vraag ligt voor of de raad aanleiding had moeten zien een dergelijke bepaling op te nemen. De Afdeling acht hiervoor het volgende van belang. Vast staat dat de gemeente het niet zelf in haar macht heeft om de benodigde parkeervoorzieningen te realiseren, omdat de gronden waarop de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd niet geheel in eigendom zijn van de gemeente. Ook heeft de raad niet gesteld dat een andere publiekrechtelijke weg bestaat die waarborgt dat de noodzakelijke voorziening zal worden gerealiseerd. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat [appellant sub 1] en [appellant sub 2] terecht hebben aangevoerd dat ten onrechte geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen die ertoe strekt dat de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden en heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij voornemens is de realisering en instandhouding van de parkeerplaatsen te verwezenlijken. Derhalve heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in het plan een parkeersituatie is verzekerd die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt.

Goede ruimtelijke afweging

6. [appellant sub 1] betoogt dat de raad geen goede ruimtelijke afweging heeft gemaakt. In dit verband voert hij aan dat het niet noodzakelijk is dat de supermarkt wordt uitgebreid. Weliswaar blijkt uit de marktruimteberekening waarnaar de raad verwijst dat er ruimte is voor een uitbreiding van de supermarkt, maar dat betekent niet dat dit plan noodzakelijk is. Ook heeft de raad onvoldoende betekenis gehecht aan zijn belang bij een goed woon- en leefklimaat, aldus [appellant sub 1]. In dit verband voert hij aan dat in de huidige situatie laden en lossen reeds tot overlast leidt doordat geheel of gedeeltelijk op de openbare weg wordt geladen en gelost, hetgeen tot files leidt.

6.1. De raad stelt zich onder verwijzing naar het "Distributieplanologisch Onderzoek" van 28 november 2014 opgesteld door Locatus (hierna: distributie planologisch onderzoek), op het standpunt dat er marktruimte is voor de uitbreiding van een supermarkt. Ook voert hij aan dat de omvang van de supermarkt niet voldoet aan de hedendaagse afmetingen voor een volwaardige supermarkt die een minimale omvang van 1.500 m2 winkelvloer hebben. Verder zijn de aanwezige winkels in de omgeving zoals een slagerij en een bakkerij, een goede aanvulling op het supermarktaanbod. Ook licht de raad toe dat de bevoorrading van de supermarkt op dit moment geschiedt via de laad- en losruimte tussen de gebouwen op de percelen Schoolstraat 1 en 3. Dit plan biedt de mogelijkheid om deze laad- en losruimte te verdiepen, waardoor dit plan op dit punt tot een kleine verbetering leidt ten opzichte van het voorheen geldende plan, aldus de raad.

6.2. In het distributie planologisch onderzoek staat dat op basis van de marktruimteberekeningen wordt ingeschat dat er voldoende marktpotentie is om de huidige supermarkt uit te breiden. De verwachting is dat deze ontwikkeling een goede versterking zal zijn voor het hele centrum doordat er meer aansluiting komt bij het bestaande winkelaanbod aan het Dorpsplein.

6.3. Vast staat dat aan het plandeel dat voorheen de bestemming "Maatschappelijk" had, thans de bestemming "Gemengd" is toegekend. Dit plandeel kan worden aangewend voor het vergroten van de bestaande supermarkt. Over het toestaan van deze ontwikkeling heeft de raad een belangenafweging

gemaakt. Hierbij heeft de raad het belang van [appellant sub 1] bij het behoud van zijn huidige woon- en leefklimaat in zijn afweging betrokken. In dit verband heeft de raad zich onbestreden op het standpunt gesteld dat dit plan de mogelijkheid biedt om de laad- en losruimte te verdiepen, waardoor dit plan tot een kleine verbetering leidt ten opzichte van het voorheen geldende plan en de huidige situatie met betrekking tot het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt. Ook heeft de raad het belang bij het vergroten van de supermarkt in zijn afweging betrokken. Daarbij heeft hij zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vergroting van de supermarkt wenselijk is omdat hiervoor marktruimte bestaat, de huidige supermarkt niet voldoet aan de hedendaagse afmetingen voor een volwaardige supermarkt en de ontwikkeling een goede versterking zal zijn voor het hele centrum doordat er meer aansluiting komt bij het bestaande winkelaanbod aan het Dorpsplein. [appellant sub 1] heeft dit niet betwist. Voorts heeft [appellant sub 1] niet gemotiveerd waarom in dit geval aan zijn belang bij een ongewijzigd woon- en leefklimaat meer gewicht had moeten worden toegekend. Gelet hierop bestaat in zoverre geen aanleiding voor het oordeel dat de raad geen goede ruimtelijke afweging heeft gemaakt.

Het betoog faalt.

Mobiel verkooppunt

7. [appellant sub 1] betoogt dat onduidelijk is wat onder "mobiel verkooppunt" wordt verstaan. In dit verband voert hij aan dat van dit begrip ten onrechte een definitie in het plan ontbreekt.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voor de betekenis van "mobiel verkooppunt" kan worden aangesloten bij de betekenis die hieraan is toegekend in Van Dale, groot woordenboek van de Nederlandse taal. Dit betekent dat een mobielverkooppunt een niet aan één plaats of positie gebonden plaats is, waar een bepaald artikel te koop is.

7.2. Aan het westelijk deel van het plangebied is aan een plandeel de bestemming "Verkeer -Verblijfsgebied" met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - plaats mobiel verkooppunt" toegekend. Ter plaatse van dat plandeel is ingevolge artikel 4, lid 4.1, onder d, van de planregels een mobiel verkooppunt toegestaan. De Afdeling stelt vast dat "mobiel verkooppunt" niet is gedefinieerd in de planregels. Anders dan [appellant sub 1] betoogt bestaat hiertoe geen verplichting. Nu niet in het plan is gedefinieerd wat onder mobiel verkooppunt moet worden verstaan, moet voor de uitleg van dit begrip worden aangesloten bij hetgeen daaronder naar gangbaar spraakgebruik wordt verstaan. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht bij Van Dale, groot woordenboek van de Nederlandse taal. Volgens Van Dale wordt onder verkooppunt verstaan "plaats waar goederen te koop worden aangeboden". Onder mobiel wordt verstaan "verplaatsbaar, bewegelijk". Gelet op deze definities heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt gesteld dat een mobiel verkooppunt een "niet aan één plaats of positie gebonden plaats is, waar een bepaald artikel te koop is".

Het betoog faalt.

Conclusie

8. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb, op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van overweging 4.2 het besluit te wijzigen. De raad dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Voorts dient de raad met inachtneming van overweging 5.5 het besluit te wijzigen en daarbij te voorzien in een voorwaardelijke verplichting die ertoe strekt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dan wel inzichtelijk te maken hoe de raad de realisering en instandhouding van de benodigde parkeerplaatsen kan verwezenlijken.

Proceskosten

9. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Schagen op om binnen twintig weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van de overwegingen 4.2, 5.4 en 5.5 de daarin omschreven gebreken te herstellen en

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S.W.A.M.M. Delauw, griffier.

w.g. Van der Wiel w.g. Delauw
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 november 2017

812.

BIJLAGE

* Bij rechtsoverwegingen 4.2, 5.4, 5.5, 6.3 en 7.2

Planregels

Bestemming "Gemengd"

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel;

b. ten dienste van en aan de functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 1 'Staat van horecatypen'

c. maatschappelijke voorzieningen;

d. kantoren;

[…]

alsmede:

[…]

g. parkeervoorzieningen […].

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte.

"Verkeer - Verblijfsgebied"

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[…]

c. parkeervoorzieningen;

d. een mobiel verkooppunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - plaats mobiel verkooppunt", met dien verstande dat ten hoogste 1 mobiel verkooppunt binnen de bestemming is toegestaan.

* Bij rechtsoverwegingen 4.2, 5.4 en 6.3

Planregels behorend bij het bestemmingsplan "Petten, ’t Zand, Callantsoog en Groote Keeten"

Bestemming "Gemengd"

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

2. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw en het maximale bebouwingspercentage mag niet meer dan de aangegeven hoogten en het aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" bedragen, dan wel de bestaande hoogten en het bestaande percentage indien deze meer zijn;

Bestemming "Maatschappelijk"

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

b. ten dienste van en aan de maatschappelijke functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 2 'Staat van horecatypen' […].

11.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

2. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en het maximale bebouwingspercentage mag niet meer dan de aangegeven hoogten en het aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" bedragen, dan wel de bestaande hoogten en het bestaande percentage indien deze meer zijn.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog met identificatienummer NL.IMRO.0441.BPCoogschstr3-VA02 van de gemeente Schagen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bestaand:

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);

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bouwen:

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

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.12 bouwvlak:

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

1.13 bouwwerk:

elke 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;

1.14 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.15 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsintituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.16 dienstverlening:

het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.17 gebouw:

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

1.18 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.19 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;

1.20 kantoor:

gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in geringe mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen;

1.21 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, begraafplaats;

1.22 maatvoeringsvlak:

een als zodanig aangegeven vlak ter plaatse van de aanduiding “maatvoeringsvlak” ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;

1.23 ondergeschikte horeca

horeca die qua oppervlakte en qua functie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van een niet-horecabedrijf;

1.24 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.25 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;

1.26 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.27 seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.28 volumineuze detailhandel:

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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;

2.6 overschrijding bouw- c.q. bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel;
b. ten dienste van en aan de functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 1 'Staat van horecatypen'
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. kantoren;
e. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen,

alsmede:
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. wegen, straten en paden;
j. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:
k. tuinen, erven en terreinen;
l. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte.
c. een omgevingsvergunning voor het 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 de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:
1. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, ten behoeve van:
a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;

d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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 gronden en bouwwerken ten behoeve van volumineuze detailhandel;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken indien niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat de te realiseren parkeerplaatsen, na realisatie in stand moeten worden gehouden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonstraten en pleinen;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. een mobiel verkooppunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - plaats mobiel verkooppunt", met dien verstande dat ten hoogste 1 mobiel verkooppunt binnen de bestemming is toegestaan;
e. gebouwen ten behoeve van deze bestemming;

alsmede:
f. gebouwen ten behoeve van de stalling van winkelwagentjes;
g. groenvoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. recreatief medegebruik;
k. evenementen;
l. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
n. erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - erfafscheiding" in ieder geval een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog met een massa van minimaal 15 kg/m² mag worden gerealiseerd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
a. er mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. vlaggenmasten mogen worden opgericht tot een bouwhoogte van ten hoogste 8,00 m, met dien verstande dat ten hoogste 3 vlaggenmasten per bestemmingsvlak zijn toegestaan;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
c. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder;
d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid; en,
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:
het bepaalde in lid 5.2, mits:
a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord;
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
    2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
   1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
   2. het rooien of vellen van houtopstanden;
   3. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 500 m²;
   4. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
   5. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
   6. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 50 cm;
   7. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm;
   8. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

b. De in sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
   1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
   2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.

c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
   1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
   2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/ of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
   3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
      - en verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
      - een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
c. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
d. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' als beschreven in Artikel 3 als geen erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog met een massa van minimaal 15 kg/m² is gerealiseerd en in stand wordt gehouden op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - erfafscheiding";

7.2 Parkeervoorzieningen

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 functioneel bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat de te realiseren parkeerplaatsen, na realisatie in stand moeten worden gehouden.

7.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.2 is niet van toepassing indien:

a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid; en,
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:
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 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;
d. het bouwen buiten het bouwvlak waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.
b. 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%.
c. 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;
d. Het eerste lid is voorts 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 de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die beheersverordening.

9.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. 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.
c. 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.
d. 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;
e. Het eerste lid is voorts niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die beheersverordening.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog' van de gemeente Schagen.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van horecatypen

Staat van horecatypen

Categorie 1

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstreken van (alcoholhoudende) dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, al dan niet voor consumptie ter plaatse.

Hieronder worden in ieder geval verstaan:
- restaurant;
- bistro;
- grillroom;
- pizzeria;
- cafetaria;
- fastfoodrestaurant;
- shoarmazaak;
- snackbar;
- ijssalon;
- automatiek;
- snelbuffet;
- lunchroom;
- crêperie;
- broodjeszaak;
- koffiehuis;
- theehuis.

Categorie 2

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van (kleine) etenswaren, voor consumptie ter plaatse. Het accent ligt op de verkoop van dranken.

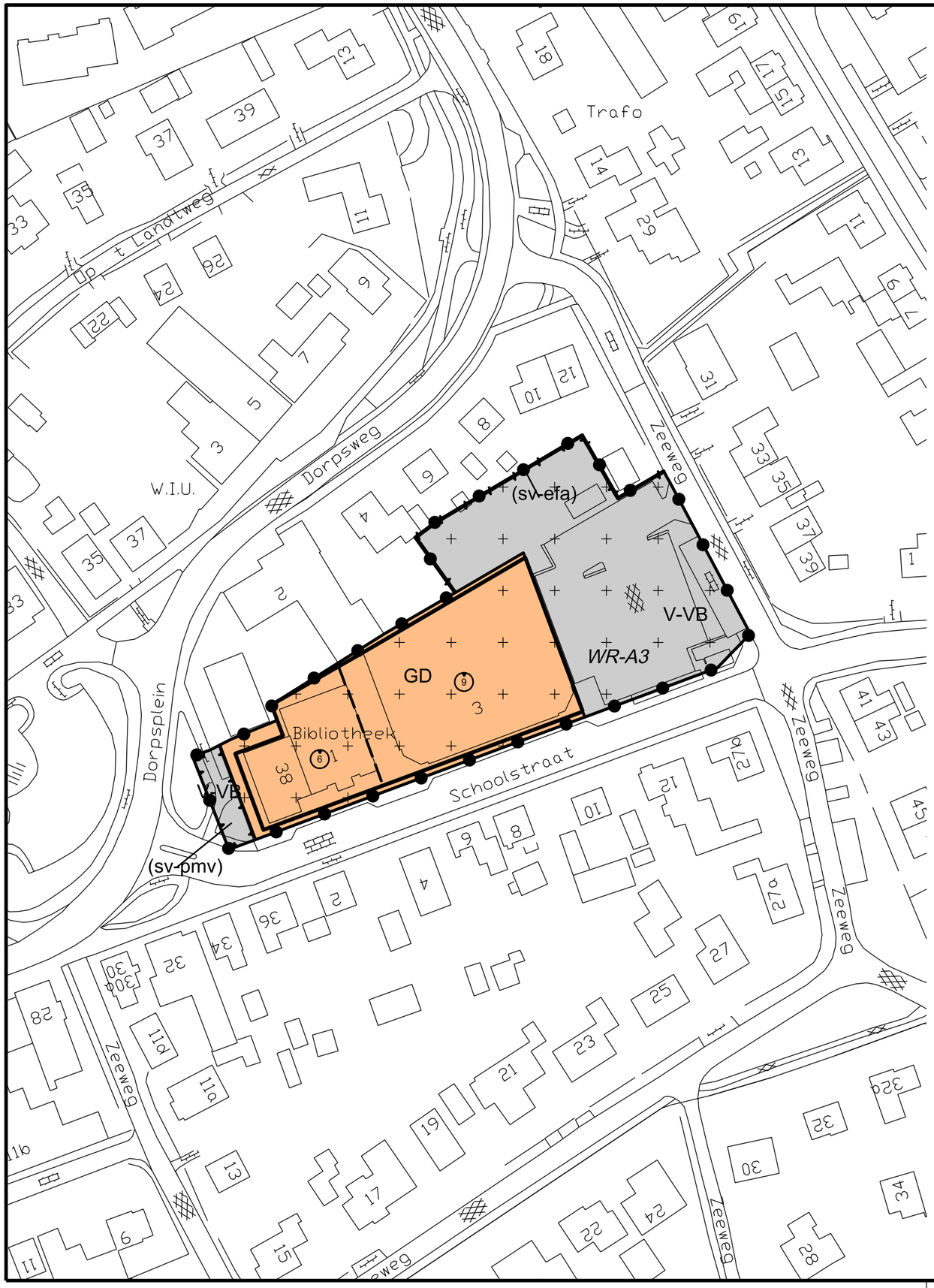
Hieronder worden in ieder geval verstaan:
- bar;
- café;
- eetcafé;
- café-restaurant;
- bierhuis;
- proeflokaal;
- sportkantine.

Categorie 3

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het geven van gelegenheid tot dansen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, alsmede het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van (kleine) etenswaren, voor consumptie ter plaatse.

Hieronder worden in ieder geval verstaan:

- discotheek;
- bar-dancing;
- partycentrum;
- zalencentrum.



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

GD — Gemengd

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemming

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

Functieaanduidingen

(sv-efa) — specifieke vorm van verkeer - erfafscheiding

(sv-pmv) — specifieke vorm van verkeer - plaats mobiel verkooppunt

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduiding

maatvoeringsvlak

maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

gegevens GBKN

Gemeente Schagen

Bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog

Verbeelding

datum:	13-12-2017
schaal:	1 : 1000
papierformaat:	A3
status:	vastgesteld
projectnr.:	300.16.04.07.02
gezien:	JK

NL.IMRO.0441.BPCoogschstr3-VA02

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Contactgegevens
Bezoekadres:
Laan 19
1741 EA Schagen

Postadres:
Postbus 8
1740 AA Schagen

Tel.: (0224) 210 400
Fax: (0224) 210 455
E-mail: postbus8@schagen.nl
Internet: www.schagen.nl

GEMEENTE Schagen