

## Opnieuw vaststellen bestemmingsplan “Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog”

Vragen aan: Het college van B&W.  
Indiener: J.P.C. van Ravenzwaaij  
Datum: 26 januari 2017

*Voor de uitbreiding van de supermarkt aan de Schoolstraat 3 in Callantsoog heeft de raad op 21 maart 2017 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Op grond van de beroepen, die tegen dit plan zijn ingesteld, heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. In deze tussenuitspraak is de gemeente opgedragen om de geconstateerde gebreken in het plan binnen 20 weken te herstellen. De gebreken zijn hersteld, waarna de raad het plan opnieuw kan vaststellen.*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State draagt de raad van de gemeente Schagen op gebreken te herstellen. Met andere woorden het bestemmingsplan vastgesteld op 21 maart 2017 is niet zorgvuldig gebleken. De fractie van Jess heeft de stukken opnieuw bestudeerd en komt tot een aantal vragen.

### 1.1 Inleiding

Het plangebied omvat de huidige Albert Heijnsupermarkt, de naburige percelen tot aan het Dorpsplein, het bijbehorende parkeerterrein en delen van de achterliggende woonkavels.

**Vraag:** Behoort hier ook het perceel Dorpsweg 12 bij?

### 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.

**Vraag:** Waarom is de titel niet aangepast in met de term “herzien”?

### 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. Etc.

### 2.2 Toekomstige situatie

Verwezen wordt naar rapport van Distributieplanologisch Onderzoek Centrum Callantsoog.

*Naar aanleiding van dit rapport rijzen vragen, sommige delen zijn achterhaald dan wel niet meer van toepassing.*

#### Distributieplanologisch Onderzoek Centrum Callantsoog

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

Daaruit blijkt dat er ruimte is voor een forse groei. Dat wordt met dit plan niet beoogd omdat dat een te grote financiële 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. Etc.

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.

**Vraag:** *Entree winkel op Dorpsplein gericht?*

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.

**Vraag:** *Willen wij de uitstraling naar het plein verbeteren met een mobiel verkooppunt? Wat is de meerwaarde? Nog meer parkeren op de stoep? Of stilstaan op de rijbaan?*

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.

**Vraag:** *Wat zijn de redelijke eisen van welstand? Waarom zijn die niet in het plan benoemd?*

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking, blz. 14**

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.

**Vraag:** *Leegstaande of leegkomende gebouwen. Welke gebouwen worden bedoeld naast de wegbezuinigde openbare bibliotheek?*

### **3.4 Gemeentelijk beleid Vigerend bestemmingsplan**

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

**Opnieuw de vraag:** *Wat zijn de redelijke eisen van welstand? Waarom zijn die niet in het plan benoemd?*

### **Hoofdstuk 4 Milieuaspecten, Bevoorrading, Winkelkarretjes, Terreinomstandigheden.**

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.

Aanvraag omgevingsvergunning het wijzigen/uitbreiden van het parkeerterrein op de locatie Dorpsweg 12, 1759 GH in Callantsoog

Omschrijving: het wijzigen/uitbreiden van het parkeerterrein  
Locatie: Dorpsweg 12, 1759 GH in Callantsoog  
Zaaknummer: O-18-0022  
Ontvangstdatum: 16 januari 2018

**Vraag:** Heeft deze aanvraag betrekking/invloed op dit bestemmingsplan?

Verlengen beslistermijn aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van reclameuitingen en dakinstallaties op de locatie Schoolstraat 3, 1759 GP in Callantsoog

---

**Vraag:** Heeft dit invloed op dit bestemmingsplan?

#### 4.1 Route voor de 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.

**Vraag:** Kan het college aangeven waar de Dorpsstraat is?

#### 4.1 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.

Aanvraag omgevingsvergunning het realiseren van een winkelwagenopstelplaats op de locatie Schoolstraat 3, 1759 GP in Callantsoog

**Omschrijving:** het realiseren van een winkelwagenopstelplaats

**Locatie:** Schoolstraat 3, 1759 GP in Callantsoog

**Zaaknummer:** O-17-0533

**Ontvangstdatum:** 21 december 2017

**Vraag:** Heeft deze aanvraag betrekking/invloed op dit bestemmingsplan? Is deze omgevingsvergunning verleend? Betreft het de tijdelijke of definitieve opstelplaats?

#### 4.4 Ecologie

##### 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.

**Vraag:** Een plantenzaak? Is dit een constatering dat er detailhandel heeft plaatsgevonden in een maatschappelijke bestemming?

## Hoofdstuk 5

### Juridische toelichting

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

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 omgevingsvergunning vrije mogelijkheden om, vlaggenmasten op te richten binnen de bestemming.

**Vraag:** *Is deze flexibiliteitsbepaling ook in dit bestemmingsplan mogelijk? Of geldt dit alleen bij volledige nieuwbouw en niet bij verbouw?*

*Met name de zin "Hiervan kan gebruik worden gemaakt, maar het hoeft niet" wekt verwarring.*

Bij dit bestemmingsplan zijn een aantal bijlagen integraal opgenomen. Deze bijlagen zijn niet geactualiseerd.

In Callantsoog is Albert Heijn vertegenwoordigd met een supermarkt in het centrum etc. Tevens komt er een ondergrondse parkeergarage met een capaciteit van 110 parkeerplaatsen.

**Vraag:** *Waarom is deze tekst niet gecorrigeerd als dit rapport onderdeel is van het bestemmingsplan?*

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.

**Vraag:** *Analoog naar de kern Schagen is bij de herindeling betaald parkeren in Callantsoog afgeschaft. Opent dit bestemmingsplan de mogelijkheid van betaald parkeren weer in te voeren?*

Bijlage 3 Inrichtingstekening, bladzijde 73.

**Vraag:** *Is deze inrichtingstekening nog van toepassing? Zo niet, is er dan een actuele inrichtingstekening beschikbaar?*

Tenslotte nog een aantal vragen naar aanleiding van het tussenvonnis

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

Bestemmingsregels, 3.4

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;

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, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

**Vraag:** *Is vooruitlopend op dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend? De plantenzaak waar eerder over is geduid valt dit onder "tuinrichtingsartikelen"? Bijvoorbeeld verkoop van tuinmeubelen?*

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.

**Vraag:** *Is het mogelijk dat de aanvrager op basis van bovenstaand artikel alsnog een "tuincentrum" op deze bestemming kan exploiteren?*