

Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat, Oudesluis

Bestemmingsplan



Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.0441.BPFWSCHOUD-VA01

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.2.3	Nationaal waterbeleid	12
3.2.4	Conclusie Rijksbeleid.....	13
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Omgevingsvisie Schagen	14
3.4.2	Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026.....	14
3.4.3	Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)	14
3.4.4	Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	14
3.4.5	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	15
3.4.6	Notitie 'Hoger bouwen in de gemeente Schagen'.....	15
3.5	Conclusie beleidskader.....	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Archeologie	16
4.2	Cultuurhistorie	16
4.3	Bodemkwaliteit	16
4.4	Water.....	18
4.5	Natuur	18
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.7	Verkeer en parkeren	21
4.8	Geluid.....	22
4.9	Luchtkwaliteit.....	23
4.10	Externe veiligheid.....	24
4.11	Duurzaamheid.....	25
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	25
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	26
5	Juridische planbeschrijving	27
5.1	Algemeen.....	27
5.2	Verbeelding.....	27
5.3	Planregels	27

5.4	Handhaafbaarheid	29
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	30
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
7.2	Procedure.....	31
	REGELS	32
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	44
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Wooncompagnie is voornemens om op twee locaties in de gemeente Schagen sociale huurwoningen te realiseren. Het betreft een locatie aan de Piet Ottstraat in Schagen en een locatie aan de Melchiorstraat in Oudesluis.

De voorgenomen ontwikkeling op deze locaties is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de projecten planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties:

1. Locatie voormalig handbalveld gelegen aan de Piet Ottstraat te Schagen, ten westen van de Spartahal;
2. Locatie voormalig handbalveld gelegen aan de Melchiorstraat te Oudesluis.

De locaties zijn hieronder op luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied Schagen



Afbeelding 1.2: luchtfoto met ligging plangebied Oudesluis

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Per locatie zijn hieronder de geldende bestemmingsplannen beschreven.

Locatie 1: Piet Ottstraat Schagen

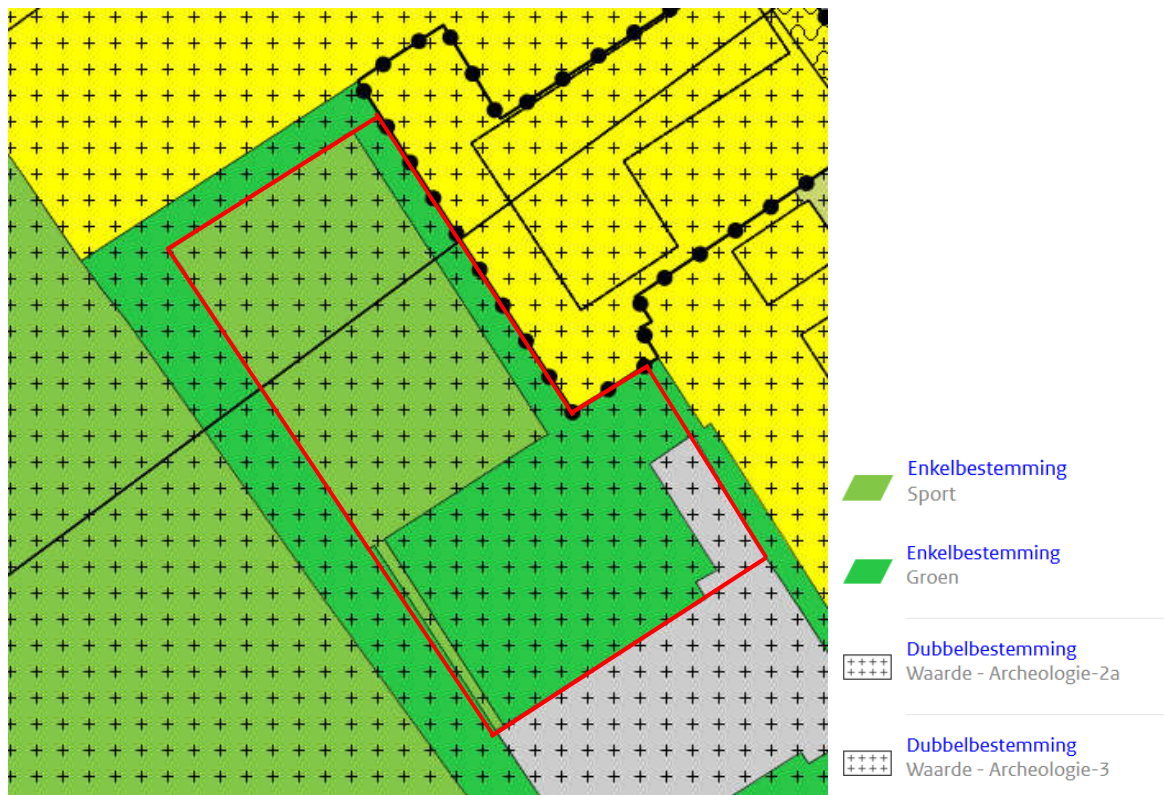
Voor de locatie aan de Piet Ottstraat in Schagen geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Kern Schagen', vastgesteld op 20 november 2013. Het plangebied voor deze locatie heeft deels de bestemming Sport en deels de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding Woongebied Kern Schagen

Locatie 2: Melchiorstraat Oudesluis

Voor de locatie aan de Melchiorstraat te Oudesluis geldt het bestemmingsplan 'Dorpen langs de Grote Sloop', vastgesteld op 29 mei 2012. Het plangebied voor deze locatie heeft deels de bestemming Sport en deels de bestemming Groen. Tevens gelden de archeologische dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2a en Waarde – Archeologie 3.



Afbeelding 1.4: Uitsnede verbeelding Dorpen langs de Grote Sloop

Tevens gelden ter plaatse van de locaties het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020).

1.4 Leeswijzer

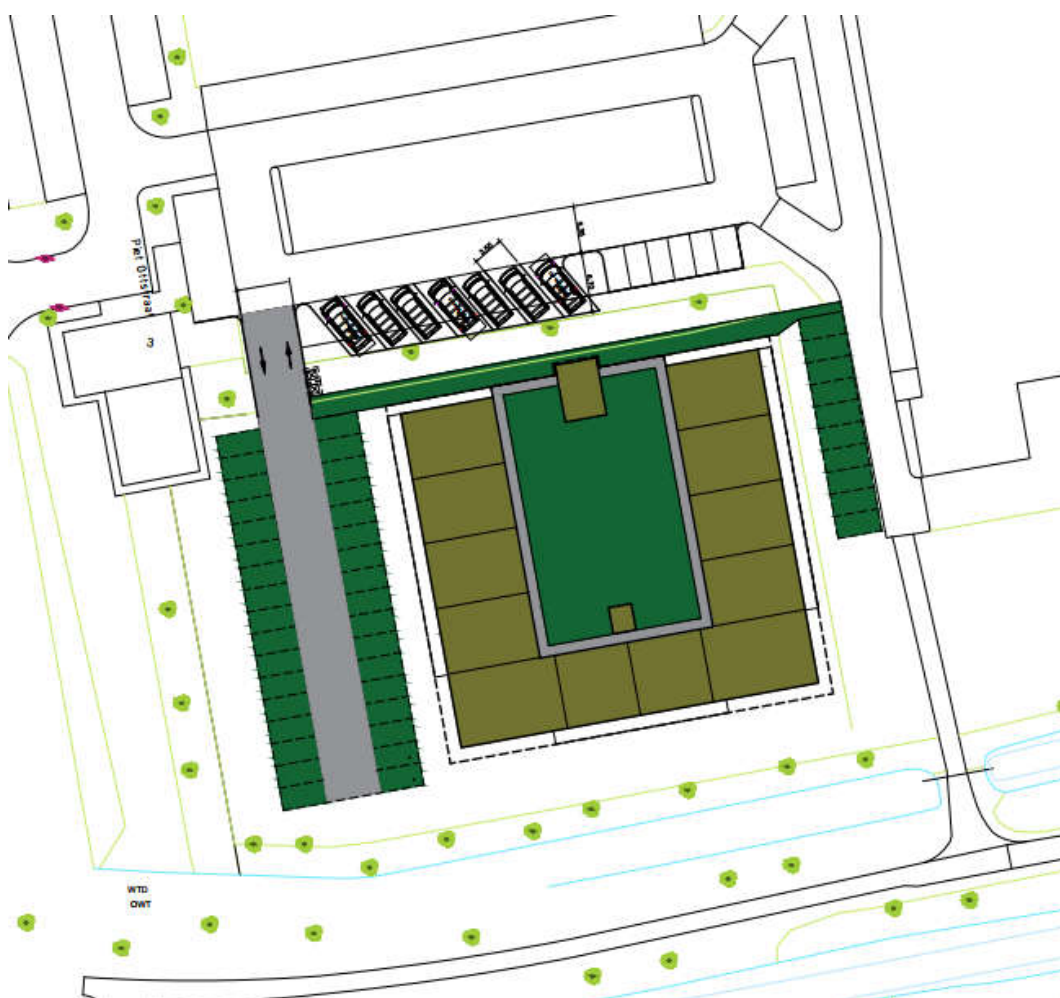
In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

Binnen de gemeente Schagen is een grote behoefte aan meer sociale huurwoningen. Met de woningbouwplannen aan de Piet Ottstraat in Schagen en Melchiorstraat in Oudesluis wordt hier invulling aan gegeven. De twee projecten zijn hieronder toegelicht.

Piet Ottstraat Schagen

Aan de Piet Ottstraat in Schagen is een appartementengebouw met 44 woningen voorzien. In het gebouw worden reguliere sociale huurwoningen opgenomen en woningen voor zogenaamde spoedzoekers die niet binnen de reguliere toewijzingssystematiek op korte termijn in aanmerking komen voor een woning. Uitgangspunt is dat deze spoedzoekers binnen 2 jaar doorstromen naar een volgende woning. Het woongebouw wordt gerealiseerd op twee voormalige handbalvelden, nabij de Spartahal. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen. De bergingen worden in het hoofdgebouw opgenomen. Er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd ten westen en oosten van het gebouw..



Afbeelding 2.1: Situatieschets Piet Ottstraat Schagen

Met de 4 bouwlagen wordt qua bouwhoogte aangesloten op de omgeving van het plangebied. Recente en verwachte ontwikkelingen aan de Zuiderweg omvatten 4 laagse woonappartementen en ten oosten van het spoor kantoorbebouwing van 3 bouwlagen met kap. De planlocatie is omgeven door (hogere) beplanting waarvan de boomtoppen ca 8-15 meter ingeschat worden. Tevens ligt de locatie lager vanaf de Zuiderweg gezien, waardoor de waarneembaarheid, visuele hoogte en ruimtelijke impact beperkt zal zijn. De bovenverdieping van de west- en oostgevel wordt terugliggend geplaatst en krijgt verspringende balkons. Het bouwplan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Met toepassing van 4 bouwlagen wordt de kavel bovendien efficiënt benut.

De voorgevel van het complex grenst aan het parkeerterrein. In het midden komt een centraal trappenhuis. Tussen het trappenhuis en de woningen in komen galerijen. Het behoudt hierdoor een open karakter. De dichte onderkant van deze gevel bestaat uit een blok met bergingen.

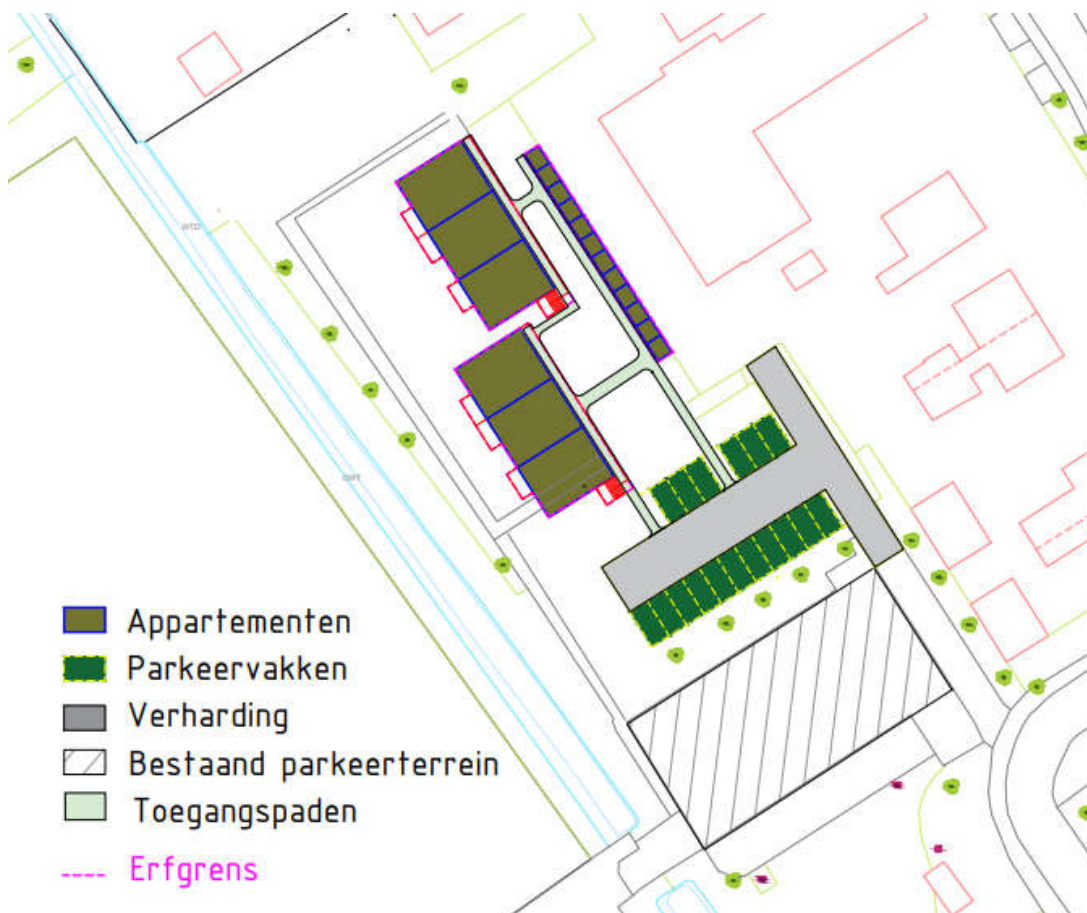
Er wordt gebruik gemaakt van een modulair bouwsysteem waarbij de woningen 'kant en klaar' in de fabriek worden gemaakt. Op de bouwplaats dienen enkel de installaties te worden gekoppeld. Het materiaalgebruik bestaat uit duurzame materialen (zoals hout en bamboe)

De bomen tussen het parkeerterrein en de nieuwbouw zullen worden gekapt en elders worden herplant. Er blijft wel een groenstrook aanwezig. De aanwezige bomen aan de overige zijden blijven behouden.

Melchiorstraat Oudesluis

Op de locatie van een voormalig handbalveld aan de Melchiorstraat te Oudesluis worden twee woningblokken met sociale huurappartementen gerealiseerd. De woningen zijn gericht op het huisvesten van 1 of 2 persoonshuishoudens van alle leeftijden. De woonblokken bestaan uit twee bouwlagen met op elke bouwlaag 3 woningen. Het betreft in totaal 12 woningen. De woonblokken bestaan uit twee bouwlagen met op elke bouwlaag 3 woningen. Het betreft in totaal 12 woningen.

De schaal en maat van de gebouwen is afgestemd op de omgeving. De gebouwen zijn georiënteerd op het zuidwesten waarbij er vanuit de woningen zicht is op het groen. De bergingen worden geclusterd op het buitenterrein. Het parkeren vindt plaats aan de zuidzijde van het plangebied. De woningen worden uitgevoerd in een modulair bouwsysteem en kunnen daardoor sneller gerealiseerd worden.



Afbeelding 2.2: Schetsontwerp Melchiorstraat Oudesluis

Beeldkwaliteit

Op grond van de gemeentelijke Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit geldt voor complexen een bijzonder welstandsniveau, waarbij voor het ontwerp een kwaliteitsdialog met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsvindt. Het plan aan de Piet Ottstraat betreft een complex. Het bouwplan in Oudesluis is binnen de (sport)omgeving en gelet op het beoogde gebruiksdoel met huisvesting van een bijzondere doelgroep, ook als huisvestingscomplex te beschouwen.

De Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit geeft aan dat complexen relatief grote bouwwerken zijn en duidelijk zichtbaar of juist enigszins verscholen aanwezig zijn op grotere terreinen. Doel is een passende vormgeving van de gebouwen bij de omgeving. Relevante objectgerichte criteria zijn:

Ligging

- Het complex is als zelfstandige eenheid herkenbaar.

Hoofdvorm

- De massavorm van het hoofdgebouw is passend in de omgeving.
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

- De vanaf openbaar gebied zichtbare gebouwen en gevels moeten een representatieve uitstraling hebben.
- Technische ruimten en installaties zijn ruimtelijk mee-ontworpen of onder gebracht in het gebouw.

Materiaal en kleur

- De materiaal- en kleurkeuze is zorgvuldig en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw en bij de omgeving.

- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige (gebieds)karakteristieken wordt uitgevoerd.

De bouwplannen worden nog uitgewerkt en voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Na beoordeling van de commissie zal deze paragraaf worden aangevuld met de bevindingen. Het bestemmingsplan wordt voor beide bouwplannen gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor bouwen zodat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ook de definitieve bouwtekeningen ter inzage komen te liggen.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 56 woningen mogelijk gemaakt. De plannen zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en zijn regionaal afgestemd. De projecten worden gerealiseerd op locaties die zijn voorzien van een stedelijke bestemming.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.4.3 is dit toegelicht. Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en

oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 *Conclusie Rijksbeleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

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

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

Door middel van een convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK). Het plan is passend binnen het KwK. De extra woningen die worden gerealiseerd ten opzichte van de in het KwK opgenomen aantallen, zijn regionaal afgestemd.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.12) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Daarnaast wordt het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020..

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 *Omgevingsvisie Schagen*

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Schagen de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn een aantal doelstellingen op het gebied van wonen uitgewerkt, zoals de ambitie om per jaar te starten met de bouw van 300 woningen, per project een minimaal percentage (afhankelijk van de projectgrootte) goedkope koop of sociale huur toe te voegen aan de woningvoorraad, te zorgen voor voldoende starterswoningen en een minimale bruto vloeroppervlakte van 35 vierkante meter per woning te hanteren.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan sociale huurwoningen, waaronder woningen voor spoedzoekers.

3.4.2 *Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026*

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

Betekenis voor het project

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op woningbouw op twee locaties binnen het bestaand stedelijk gebied en is passend binnen het regionaal Woonakkoord.

3.4.3 *Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)*

Eind 2020 hebben de regiogemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland het convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 getekend (KwK 2020-2030). Met de ondertekening van het convenant bevestigen de gemeenten de regionale samenwerking te continueren, ten bate van de woningmarkt. Een van de afspraken in het KwK 2020-2030 is het continueren van regionale afstemming van woningbouwplannen en het op adaptieve wijze programmeren van het woningbouwprogramma. De vier gemeenten maken in het KwK 2020-2030 afspraken van welk basisscenario wat betreft aantal woningen de gemeenten uit gaan.

In het KwK 2020-2030 is opgenomen dat voor een goed functionerende regionale woningmarkt het belangrijk is dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in aantallen plaatsvindt. En dat er daarnaast gekeken wordt naar de kwaliteit van toekomstig te ontwikkelen woningen voor wat betreft locatie en woningtypen en samenhang met de bestaande voorraad aan woningen.

Betekenis voor het project

Het onderhavige project geeft invulling aan de grote behoefte aan sociale huurwoningen, waaronder woningen voor spoedzoekers. Het plan is regionaal afgestemd.

3.4.4 *Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen*

In de gemeentelijke Reisgids onder het thema Wonen geeft de gemeente aan dat zij gaat voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen. De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte en wordt bijgedragen aan de vitaliteit van de kernen.

3.4.5 *Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit*

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

Betekenis voor het project

Op grond van de gemeentelijke Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit geldt voor complexen een bijzonder welstandsniveau, waarbij voor het ontwerp een kwaliteitsdialoog met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsvindt. Het plan aan de Piet Ottstraat betreft een complex. Het bouwplan in Oudesluis is binnen de (sport)omgeving en gelet op het beoogde gebruiksdoel met huisvesting van een bijzondere doelgroep, ook als huisvestingscomplex te beschouwen.

De Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit geeft aan dat complexen relatief grote bouwwerken zijn en duidelijk zichtbaar of juist enigszins verscholen aanwezig zijn op grotere terreinen. Doel is een passende vormgeving van de gebouwen bij de omgeving. De relevante objectgerichte criteria zijn in hoofdstuk 2 beschreven. In de beide bouwplannen is rekening gehouden met deze criteria.

3.4.6 *Notitie 'Hoger bouwen in de gemeente Schagen'*

In de notitie "Hoger bouwen in de gemeente Schagen" (2009) zijn randvoorwaarden opgenomen voor hoogbouw in de gemeente Schagen. Hoogbouw moet voortvloeien uit omgevingskenmerken en een bijdrage kunnen leveren aan oriëntatie in de stad, inhoud geven aan een bepaalde functie op een bepaalde plek en gekoppeld zijn aan infrastructuur en voorzieningen. Uitgangspunt van de Notitie is dat hoger bouwen dan vier bouwlagen in beginsel kan, maar dat per locatie zal worden bekeken of hoger bouwen mogelijk is en dat criteria worden vastgesteld, waarbij een hoogte-effectrapportage een hulpmiddel is.

Betekenis voor het project

Op de locatie aan de Piet Ottstraat in Schagen is een woongebouw met 4 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van maximaal 13 meter. Het gebouw met 4 bouwlagen sluit aan op de ontwikkelrichtingen ter plaatse en Schagen in het algemeen. Recente en verwachte ontwikkelingen aan de Zuiderweg omvatten 4 laagse woonappartementen en ten oosten van het spoor kantoorbebouwing van 3 bouwlagen met kap. De planlocatie is omgeven door (hogere) beplanting waarvan de boomtoppen ca 8-15 meter ingeschat worden. Tevens ligt de locatie lager vanaf de Zuiderweg gezien, waardoor de waarneembaarheid, visuele hoogte en ruimtelijke impact beperkt zal zijn. Het bouwplan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Met toepassing van 4 bouwlagen wordt de kavel bovendien efficiënt benut.

3.5 **Conclusie beleidskader**

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de voormalige gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn vertaald in de bestemmingsplannen.

Betekenis voor het plan

Piet Ottstraat Schagen

De locatie aan de P. Ottstraat in Schagen heeft een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is voor deze locatie niet nodig.

Melchiorstraat Oudesluis

Voor de locatie aan de Melchiorstraat in Oudesluis is sprake van een overschrijding van de verstoringsnorm op basis waarvan archeologisch onderzoek nodig is. De gemeente Schagen vraagt Archeologie West-Friesland om advies om de archeologische waarden nader in beeld te brengen. Uit dit advies volgt of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het plan

De school en overige gronden van de locatie hebben geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is

(of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het plan

Voor zowel de locatie aan de Piet Ottstraat in Schagen¹ als de locatie aan de Melchiorstraat in Oudesluis² is een vooronderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd.

Piet Ottstraat Schagen

Ter plaatse van de locatie zijn voor zover bekend zichtbaar aan het maaiveld geen (puin)verhardingslagen in het verleden aangebracht. Wel is ten tijde van het locatiebezoek een verharde laag aangetoond onder het asfalt. Op basis van het historische en huidige gebruik van de locatie kunnen op het perceel geen voor bodemverontreiniging verdachte (deel)locaties worden aangewezen. Op de locatie hebben in het verleden geen potentiële bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Op basis van het historisch gebruik worden geen bodemvreemde materialen in de bodem verwacht. Tijdens voorgaand bodemonderzoek zijn nabij de locatie geen bodemvreemde materialen waargenomen.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en voorgaand bodemonderzoek worden op de onderzoekslocatie hooguit lichte verhogingen verwacht. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie. Gebaseerd op de bekende gegevens wordt geadviseerd de locatie voor het verkennend bodemonderzoek te beschouwen als een onverdachte locatie.

Melchiorstraat Oudesluis

Ter plaatse van de locatie zijn voor zover bekend zichtbaar aan het maaiveld geen (puin)verhardingslagen in het verleden aangebracht. Op basis van het historische en huidige gebruik van de locatie kunnen op het perceel geen voor bodemverontreiniging verdachte (deel)locaties worden aangewezen. Op de locatie hebben in het verleden potentiële bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Deze historische bedrijfsactiviteiten worden beschouwd als niet asbest verdacht. Op basis van het historisch gebruik worden in enige mate bodemvreemde materialen in de bodem verwacht.

Uit gegevens van voorgaand bodemonderzoek blijkt dat nabij de locatie in boven- en ondergrond bodemvreemde materialen aanwezig zijn. Uit gegevens van voorgaand bodemonderzoek blijkt dat nabij de locatie asbest in de bovengrond voorkomt. Geadviseerd wordt tijdens het verkennend onderzoek te letten op bodemvreemde bijmenging en indien er reden toe is een verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Op basis van de bodemkwaliteitskaart kunnen op de locatie hooguit lichte tot matige verhogingen worden verwacht.

Gebaseerd op de bekende gegevens wordt geadviseerd de locatie gedurende het verkennend bodemonderzoek te beschouwen als een heterogeen verontreinigde locatie. Hierbij is voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw) geen verplichting het asfalt en de mogelijk aanwezige onderliggende fundatie te onderzoeken.

Conclusie

Uit de historische vooronderzoeken volgen geen resultaten die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. De resultaten van het nog uit te voeren verkennend bodemonderzoek worden in dit bestemmingsplan toegevoegd zodra beschikbaar.

¹ Vooronderzoek nabij Piet Ottstraat 3 te Schagen, Grondslag, 5 november 2021

² Vooronderzoek nabij Sportlaan 71a te Oudesluis, Grondslag, 5 november 2021

4.4 Water

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

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Er geldt voor de locaties aan de Piet Ottstraat in Schagen en Melchiorstraat in Oudesluis een korte procedure. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Op de locaties in Schagen en Oudesluis vindt geen toename aan verhard oppervlak plaats dat groter is dan 800 m². Daarnaast wordt geen water gedempt. Compenserende maatregelen zijn op deze locaties niet aan de orde. HHNK adviseert om langs de watergangen een vrije zone te houden van bouwwerken, bomen of andere zaken te plaatsen/behouden, zodat het onderhoud goed kan worden uitgevoerd vanaf de kant. Dit geldt voor beide locaties.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en zal worden geïnfiltreerd. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

Waterkering

De locatie aan de Piet Ottstraat ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. De locatie aan de Melchiorstraat ligt binnen beschermingszone B van de regionale waterkering. Er geldt een vrijstelling voor een watervergunning voor bouwwerken. Bij onttrekking van grondwater dient contact te worden opgenomen met HHNK. Uitgangspunt is echter dat hier geen sprake van is.

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

Klimaatadaptatie

In het kader van het gewijzigde klimaat en vaker voorkomende situaties waarbij sprake is van hevige regenval, is het van belang om te voorkomen dat de woningen last krijgen van grondwater of hoge waterstanden. Er dient voldoende drooglegging te worden behouden tussen de bebouwing, riolering en het waterpeil. Er wordt zoveel mogelijk groen opgenomen in het plan en voor de nieuwe parkeerplaatsen is het uitgangspunt om halfverharding toe te passen.

4.5 Natuur

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

Betekenis voor het plan

Op basis van verkennend natuuronderzoek zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt voor de locaties in Schagen³ en Oudesluis⁴.

Gebiedsbescherming

Gelet op de ruime afstand van de plangebieden tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Met betrekking tot stikstofdepositie is voor de gebruiksfase een stikstofberekening uitgevoerd⁵. Uit de berekening volgt dat geen sprake is van een verhoogde depositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de plannen. De stikstofdepositie die de uitvoering van het plan zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

De locaties liggen niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van effecten op het Bijzonder Provinciaal Landschap.

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

Soortenbescherming

Op grond van het uitgevoerde natuuronderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Op de drie locaties kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli;
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (Sperwer in Schagen en Huismus, Sperwer en Ransuil in Oudesluis), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken. Wel wordt aanbevolen om dekking biedende groenvoorzieningen zoveel mogelijk in stand te houden of te herplanten na realisatie van de ontwikkeling.
- In dit onderzoeksgebied kunnen ook beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar

³ Quicksan natuur P. Ottstraat te Schagen, Van der Goes en Groot, 26 juli 2021

⁴ Quicksan natuur Melchiorstraat te Oudesluis, Van der Goes en Groot, 26 juli 2021

⁵ Berekening stikstofdepositie Piet Ottstraat te Schagen en Melchiorstraat te Oudesluis, DNS Planvorming BV, 15 februari 2022

of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Conclusie

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Ten behoeve van de soortenbescherming dient bij de uit te voeren werkzaamheden rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet wilens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen. De wet- en regelgeving met betrekking tot natuur staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De richtafstanden uit de VNG-brochure gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Hieronder wordt per locatie ingegaan op het aspect milieuzonering.

Piet Ottstraat Schagen

De locatie aan de Piet Ottstraat te Schagen wordt omgeven door verschillende functies. Er is sprake van gemengd gebied.

Aan de Piet Ottstraat 2 is een locatie van GGZ Noord-Holland Noord gevestigd. Voor 'Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven' geldt geen richtafstand tot woningen in gemengd gebied. Dit geldt ook voor het kantoorgebouw aan de Piet Ottstraat 1.

Aan de Piet Ottstraat 3 is Noordkop Centraal gevestigd, een lokale radio- en televisieomroep. Deze functie valt in de categorie 'Studio's (film, TV, radio, geluid)' waarbij binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter van toepassing is. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Aan de Zuiderweg 2a, ten oosten van het plangebied, is de Spartahal gesitueerd. Het betreft een sporthal waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter tot woningen in een gemengd gebied in verband met het aspect geluid. Binnen de richtafstand van 30 meter zijn kleedkamers aanwezig. De sporthal zelf bevindt zich op meer dan 30 meter afstand van het te realiseren ge-

bouw. De ingang van de sporthal is aanwezig aan de noordzijde van het gebouw, op ruime afstand van het plangebied. Binnen de richtafstand van 30 meter zijn geen installaties op het dak van het gebouw aanwezig die hinder zouden kunnen veroorzaken op de te realiseren woningen. Gelet op het bovenstaande is voor mogelijke geluidhinder met name het parkeren van auto's van belang.

Melchiorstraat Oudesluis

Het plangebied is gelegen naast de sportvelden van VV Oudesluis. Voor een veldsportcomplex geldt ten opzichte van een rustig woongebied een richtafstand van 50 meter tot woningen in verband met het aspect geluid- en lichthinder.

Geluid

De woningen zijn voorzien binnen 50 meter van het voetbalveld van VV Oudesluis. Grenzend aan het sportterrein zijn diverse woningen aanwezig. Het betreft een zeer kleinschalige vereniging met slechts enkele teams en één voetbalveld en één trainingsveld. Het trainingsveld is op meer dan 50 meter afstand van de te realiseren woningen gesitueerd. Het aangrenzende voetbalveld wordt alleen gebruikt voor wedstrijden. Gelet op het beperkte gebruik van dit veld, staat het aspect geluid een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg.

Lichthinder

Het aangrenzende voetbalveld is niet voorzien van verlichting. De lichtmasten van het trainingsveld staan op circa 75 meter afstand van de te realiseren woningen. Omdat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand staat dit aspect een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied niet in de weg.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De wegen waar beide deelgebieden op ontsluiten hebben voldoende capaciteit om de extra ritten op te vangen. De locaties zelf zijn of worden ingericht als 30 km/h-gebied.

Parkeren

Voor de woningen aan de Piet Ottstraat in Schagen is voor de parkeernorm voor de woningen voor spoedzoekers aangesloten bij de categorie 'kamerverhuur, zelfstandig, geen studenten' zoals opgenomen in de Parkeernota Schagen 2016. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per woning. Voor de overige woningen geldt een parkeernorm van 1,4 (categorie 'huurhuis, etage, midden/goedkoop'). Er is uitgegaan van 22 woningen voor spoedzoekers en 22 reguliere sociale huurwoningen. Voor de 44 woningen zijn in totaal 46,2 parkeerplaatsen nodig ($22 \times 0,7 + 22 \times 1,4$). Met het vervallen de handbalvelden kan op dit aantal 2,6 parkeerplaatsen in mindering worden gebracht. Dit betekent dat er 44 parkeerplaatsen (43,6 naar boven afgerond) aangelegd moeten worden om te voldoen aan de parkeernorm. Er zullen 34 parkeerplaatsen worden aangelegd aan de westzijde van het nieuwe woongebouw en 10 parkeerplaatsen aan de oostzijde.

Voor de locatie aan de Melchiorstraat in Oudesluis bedraagt de parkeernorm op grond van de Parkeernota Schagen 2016 voor de categorie 'huurhuis, etage, midden/goedkoop' 1,4 parkeerplaats per woning in het gebied 'rest bebouwde kom'. Voor de 12 woningen betekent dit dat er in totaal 16,8 parkeerplaatsen nodig zijn. Met het vervallen van een handbalveld kan op dit aantal 2,25 parkeerplaatsen in mindering worden gebracht. Dit betekent dat er 15 parkeerplaatsen (14,55 naar boven afgerond) aangelegd moeten worden om te voldoen aan de parkeernorm. Er zullen 17 parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de woningen.

4.8 Geluid

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

Betekenis voor het project

Piet Ottstraat Schagen

Spoorwegverkeerslawaaai

Langs het spoor Alkmaar - Den Helder ligt als gevolg van de Wet milieubeheer aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 200 tot 600 m. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPP-waarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder). Op basis van de GPP-waarden is geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de zone 100 meter bedraagt. Het plangebied bevindt zich buiten deze afstand waardoor een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

Wegverkeerslawaaai

De woningen in het corporatiehotel worden gesitueerd binnen de wettelijke geluidzone van de Zuiderweg. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Zuiderweg 4-6'⁶ is in 2021 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van de Zuiderweg op de nieuwe woongebouwen in dit bouwplan. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de eerste vier verdiepingen van de gebouwen die in de tweede en derde lijn komen te staan, ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het corporatiehotel komt op grotere afstand van de Zuiderweg te staan (circa 120 meter) dan de woongebouwen op de locatie Zuiderweg 4-6. Daarnaast wordt ook het corporatiehotel afgeschermd door gebouwen die dicht op de weg staan. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid van wegverkeer.

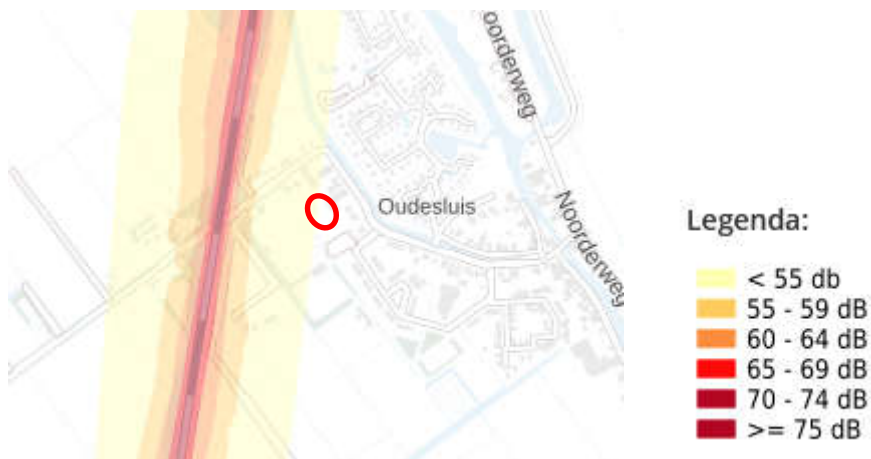
Melchiorstraat Oudesluis

Spoorwegverkeerslawaaai

Langs het spoor Alkmaar - Den Helder ligt als gevolg van de Wet milieubeheer aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 200 tot 600 m. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPP-waarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder). Op basis van de GPP-waarden is geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de zone 200 meter bedraagt. Het plangebied bevindt zich binnen deze afstand waardoor een toets aan de Wet geluidhinder noodzakelijk is.

Het Rijk, de provincies en een aantal gemeenten brengen om de 5 jaar de geluidsbelasting in kaart. In 2016 is de geluidsbelasting van spoorwegen in beeld gebracht. Op afbeelding 4.1 is de geluidsbelastingkaart te zien. Hieruit volgt dat de geluidbelasting als gevolg van het spoorverkeer de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschrijdt.

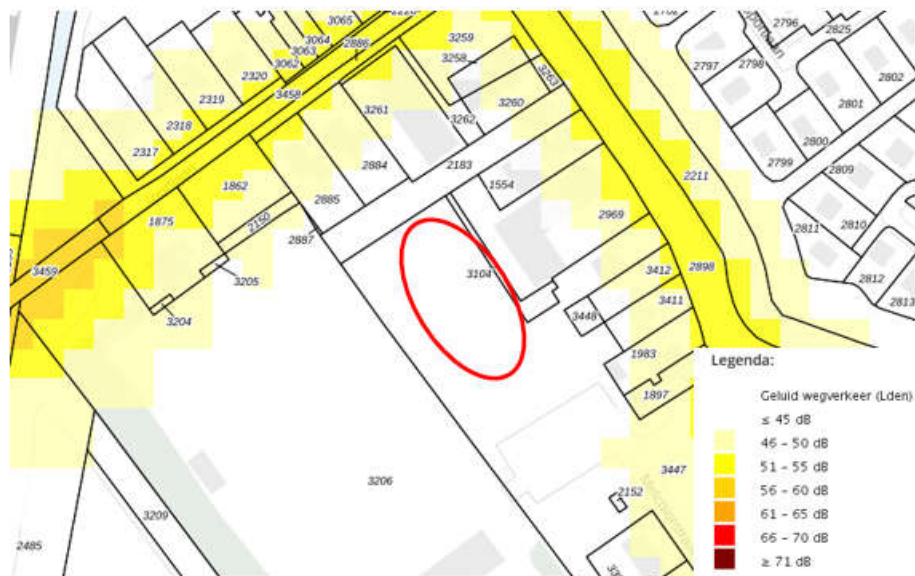
⁶ <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0441.BPWGSZUIDERWEG4-on01>



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidbelastingskaart spoorwegverkeerslawaaï 2016 (met plangebied rood omcirkeld)

Wegverkeerslawaaï

De wegen nabij het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/h en hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. De Sportlaan gaat op circa 100 meter afstand van het plangebied over in een 60 km/h-weg. Uit de geluidkaart op de website van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl), zie afbeelding 4.2, kan worden afgeleid dat ruimschoots wordt voldaan aan voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied.



Afbeelding 4.2: Uitsnede geluidbelastingskaart wegverkeerslawaaï (met plangebied rood omcirkeld)

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo

klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

Betekenis voor het project

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

4.10 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

Met behulp van de Risicokaart is voor beide locaties een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid.

Piet Ottstraat Schagen

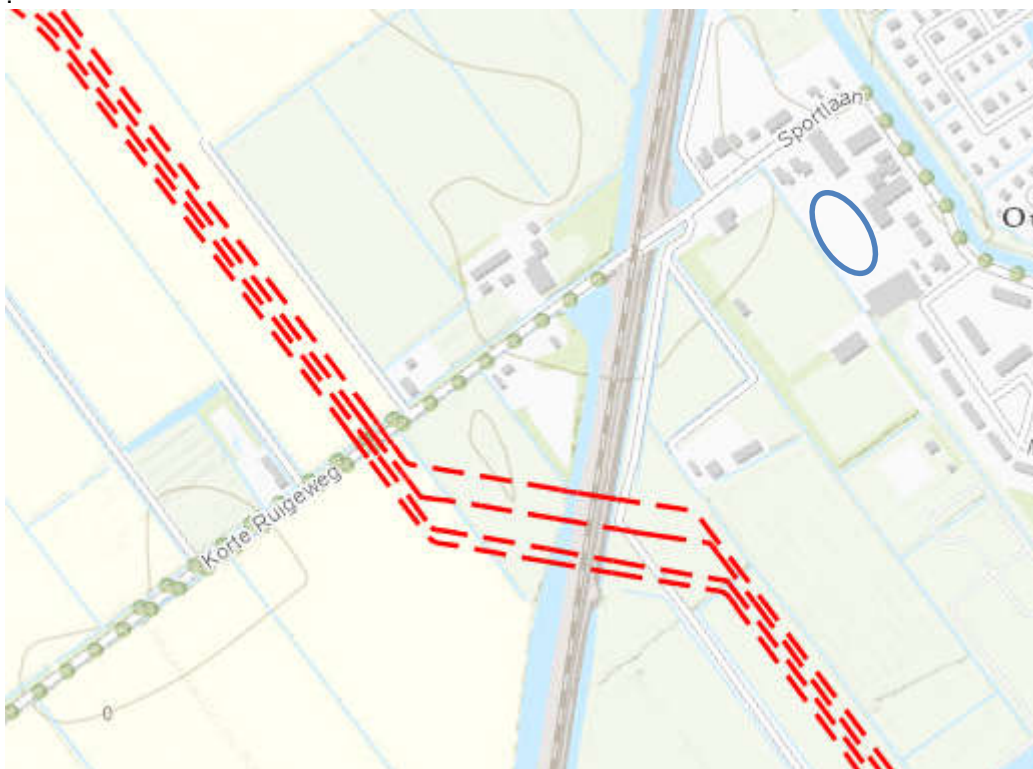
In de directe omgeving van de locatie aan de Piet Ottstraat zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig. Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Alkmaar – Den Helder. Op dit traject vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Melchiorstraat Oudesluis

In de directe omgeving van de locatie aan de Piet Ottstraat zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Alkmaar – Den Helder. Op dit traject vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op circa 230 meter afstand van het plangebied ligt een buisleidingentracé met hogedruk aardgastransportleidingen (zie afbeelding 4.3). De normen voor het plaatsgebonden risico en belemmeringstroken in het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de ontwikkeling is op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen een (beperkte) verantwoording vereist van het groepsrisico. Een onderdeel hiervan is het berekenen van de hoogte van het groepsrisico. Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleidingen A-591, A-593 en A-616 is een groepsrisicoberekening uitgevoerd⁷. Hieruit volgt dat de ontwikkeling in het plangebied geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico. In de bestaande (bestemde) situatie en de nieuwe situatie is het groepsrisico gelijk (geen toename) en is het groepsrisico ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Op grond van het Bevb kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De aspecten voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico zijn in het onderzoeksrapport beschouwd. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet beperkt door externe veiligheidsrisico's.

⁷ Groepsrisicoberekening Buisleidingen A-591, A-593 en A-616 t.b.v. locatie Melchiorstraat te Oudesluis, Prevent Adviesgroep BV, 20 januari 2022



Afbeelding 4.3: Uitsnede Risicokaart met ligging plangebied blauw omlijnd.

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2012 - 2020 van de gemeente Schagen zijn energiebesparing, vermindering uitstoot broeikasgassen met 20% en de opwekking van 22,5 % duurzame energie.

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

Betekenis voor het project

Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. Duurzame voorzieningen die getroffen worden op stedenbouwkundig niveau bestaan onder andere uit natuurlijke infiltratie en waterberging in de openbare ruimte. Hiermee wordt overbelasting van het riool voorkomen, wordt verdroging van de bodem tegengegaan en wordt hittestress beperkt. Het aanwezige groen blijft zoveel mogelijk behouden en zal op beide locaties worden versterkt. Op beide locaties wordt gebruik gemaakt van een modulair bouwsysteem waarmee de CO₂-uitstoot wordt beperkt ten opzichte van traditionele bouw.

4.12 M.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. In onderstaande tabel is hier invulling aan gegeven.

Projectnaam	Twee locaties Wooncompagnie
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van maximaal 56 nieuwbouwwoningen als totaal.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Voormalige handbalvelden
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen verhoogde stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels is per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Wonen
- Waarde – Archeologie 2a
- Waarde – Archeologie 3

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Groen

De gronden ten westen van de te realiseren woningen aan de Melchiorstraat zijn als 'Groen' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn sport- en beweegtoestellen toegestaan.

- Artikel 4: Verkeer - Verblijfsgebied

De hoofdverkeerstructuur is op beide locaties als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Het maximaal aantal woningen en de maximale bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de gemeentelijke standaard.

- Artikel 6 en 7: Waarde – Archeologie 2a en Waarde – Archeologie 3

Voor de locatie in Oudesluis gelden archeologische dubbelbestemmingen ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 8: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kaveld wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 9: Algemene bouwregels

In dit artikel 9 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, algemene regels opgenomen. Tevens is in dit artikel als voorwaarde voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen gesteld dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

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

De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Schagen. De grondexploitatiekosten worden hoofdzakelijk verhaald via gronduitgifte. Hiervoor stelt de gemeente twee grondexploitatie vast. Ambtelijke plankosten en eventuele kosten als gevolg van planschade worden verhaald via een reeds afgesloten overeenkomst tussen gemeente en Wooncompagnie (3 mei 2021). Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

De gemeente heeft voldoende financiële middelen in haar reserve grondexploitatie om - bij vaststelling en/of tijdens uitvoering - een eventueel negatief exploitatieresultaat op de grondexploitatie(s) af te kunnen dekken. De financiële uitvoerbaarheid van de twee locaties is hiermee voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bij beide plannen zijn omwonenden en overige belanghebbenden zijn over de plannen geïnformeerd.

Piet Ottstraat, Schagen

Er heeft op 1 juni 2021 een bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden. Op dat moment waren er alleen nog maar volumeschetsen, waardoor de omgeving op een vroeg moment al is betrokken. Op 22 november 2021 en 24 januari 2022 heeft een tweede en derde bijeenkomst plaatsgevonden waarbij het plan nader is toegelicht.

Melchiorstraat, Oudesluis

Er heeft op 16 juni 2021 een bijeenkomst plaatsgevonden met de dorpsraad. Op dat moment waren er alleen nog maar volumeschetsen, waardoor de dorpsraad op een vroeg moment is betrokken. Op 20 december 2021 en 25 januari 2022 zijn omwonenden over het plan geïnformeerd. Op verzoek van omwonenden worden sport- en beweegtoestellen binnen de bestemming Groen toegestaan.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een vooroverlegreactie ingediend met het verzoek om in de waterparagraaf nader aandacht te besteden aan onderhoud van watergangen en de ligging van het projectgebied aan de Melchiorstraat binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Dit is verwerkt in paragraaf 4.4. Van overige instanties is geen reactie ontvangen.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er drie zienswijzen ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Als gevolg van de zienswijzen is paragraaf 4.6 van de toelichting uitgebreid met betrekking tot het adres Piet Ottstraat 3.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat, Oudesluis' met identificatienummer NL.IMRO.0441.BPFWSCHOUD-VA01 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 archeologisch deskundige

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

1.6 archeologisch onderzoek

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

1.7 archeologisch rapport

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

1.8 bebouwing

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

1.9 beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.10 bestand

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel

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

1.22 evenement

een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak van een beperkte duur en zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening. Onder de duur van de activiteit wordt eveneens de periode verstaan die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen;

1.23 gebouw

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

1.24 hoofdgebouw

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

1.25 huishouden

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

1.26 incidenteel evenement

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement;

1.27 kap

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

1.28 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;

1.29 prostitutie

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

1.30 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;

1.31 voorgevel

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

1.32 wonen

het bewonen van een woning, door niet meer dan één huishouden;

1.33 woning

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

1.34 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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.

2.5 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- d. voet- en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. sport- en beweegtoestellen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. incidentele evenementen;
- i. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning door één huishouden al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. entreeruimten en overige collectieve ruimten die ten dienste staan van het gebruik van het gebouw;
- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan op de locatie in Oudesluis, waarbij geldt dat het totaal maximum oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m² en de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het woonhuis ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken en/of laten gebruiken van woningen voor kamerverhuur.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2a

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2a' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
- de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,25 m onder het maaiveld, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

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

6.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

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

6.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzondering

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;

- d. niet dieper gaan dan 0,25 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte hebben dan 100 m² beslaan.

6.3.3 Voorwaarden

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

6.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

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

6.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

6.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 6.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

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

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie 2a" geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
- de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

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

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

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

7.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;

- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte hebben dan 500 m² beslaan.

7.3.3 Voorwaarden

De in lid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

7.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

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

7.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.3.6 Voorwaarden

Indien uit het in lid 7.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

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

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie 3" geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

9.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnepanelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

9.3 Kelders

Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.

9.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- c. de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

9.5 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, danwel 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.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5 onder a. indien:
 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of,
 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de periode dat de verordening geldt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Toegestaan gebruik

10.1.1 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het geen detailhandel of horeca betreft;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

10.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin;
- g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;
- n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Ondergeschikte afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;

De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de archeologische en aardkundige waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat, Oudesluis'.