

# Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Routes & tips  
voor het uitbreiden van  
uw woning of bedrijfspand,  
het vestigen van uw bedrijf  
of een ander ont-  
wikkelingsplan.



Deze gids wijst de weg op uw reis bij een andere aanpak voor ruimtelijke ontwikkelingen.



# Voorwoord

## **Stel:**

U wilt uw woning uitbreiden, een agrarische stal realiseren, een bedrijf vestigen of u heeft een ander ontwikkelingsplan. De gemeente helpt graag. U klopt bij ons aan en wij gaan samen op weg.

Ruimtelijke ontwikkeling is lastig; veel regels en ingewikkeld beleid. Vaak kan de gemeente dat ook niet helpen, maar wij willen u graag van dienst zijn bij het waar maken van uw plannen. Deze reisgids helpt u op weg bij een gezamenlijke aanpak, die beter en hopelijk ook eenvoudiger is voor iedereen.

Welke toekomst zien wij voor de gemeente Schagen? Deze gids beschrijft de kansen die we voor u en voor ons zien. We schetsen een toekomstig landschap om doorheen te reizen. Extra regels zijn niet nodig in deze tijd waarin de gemeente niet meer alleen bepaalt wat, wanneer, hoe en door wie ontwikkeld zal worden.

In het coalitieakkoord gaan we uit van 'bruisend en duurzaam' maar wat betekent dat? Wij zullen zorgvuldig met de ruimte binnen de gemeente om moeten gaan als we onze gemeente sterk op de kaart willen zetten en houden. Schagen heeft hiervoor haar

inwoners, bedrijven en inwoners nodig. Wij vinden het belangrijk dat ideeën de ruimte krijgen en dat initiatief wordt gestimuleerd.

Daarbij willen we dichtbij u staan en streven we naar een snelle dienstverlening. Wij willen u dus sneller van dienst zijn en het eenvoudig maken voor u. Daarbij gaan we uit van vertrouwen. Vanuit deze positieve benadering verminderen we de regels. We stimuleren inwoners, bedrijven en instellingen die de gemeente vormgeven. De gemeente zal hierbij verbinder en aanjager zijn. De wereld om ons heen verandert snel en we hebben er niet altijd invloed op.

Deze gids is voor u. De gemeente wil u voordat u start met een ontwikkeling, duidelijk maken wat u kan verwachten en waar u rekening mee moet houden. Zodat de weg naar het realiseren van uw wensen zo soepel mogelijk verloopt. We leiden u door het veranderde landschap van wat wel en niet meer hoeft als u wilt bouwen of verbouwen of een andere ruimtelijke ontwikkeling wenst.

We wensen u een goede reis.

*Jelle Beemsterboer  
wethouder Ruimtelijke Ordening*



**Reisgids voor  
ruimtelijke ontwikkelingen**

**Datum**

**6 mei 2015**

# Leeswijzer

## Hoe gebruikt u deze gids?

Een reisgids leest men vaak vooraf. Als men naar een ver land gaat en nog niet weet wat men zal tegenkomen en kan verwachten. Ook deze reisgids kunt u lezen vóór u bouwplannen maakt, een bedrijf wilt vestigen of andere plannen wilt ontwikkelen. Deze gids kunt u gebruiken als naslagwerk. De wegwijsers kunt u gebruiken om na te gaan wat u moet meenemen tijdens uw reis bij het ontwikkelen van een goed plan.

Wilt u zonder eerst veel lezen aan de slag? Het hoofdstuk Snel op weg... geeft met een stappenplan en een koffer gevuld met omgevingswaarden aan, waar u allemaal rekening mee moet houden. Daarna leest u de visie van de gemeente Schagen over ruimtelijke ontwikkelingen. Deze gids bevat een overzicht en een korte toelichting op regelgeving van hogere overheden. U vindt hoofdthema's, bezienswaardigheden en wegwijsers waar elke inwoner, bedrijf of instelling mee aan de slag kan.

Deze gids heeft ook zijn meerwaarde bij ingewikkelde afwegingen zoals bij grote ruimtelijke ontwikkelingen. Het biedt een basis en richtlijnen voor inwoners, bedrijven en instellingen om in

gesprek te komen over plannen en de juiste weg er naar toe. En dan: welke weg past het beste bij uw wensen? Ofwel welke procedure kunt u doorlopen om tot realisatie van uw plannen te komen? Een overzicht van regelgeving en procedures vindt u in het schema Reistijden & extra informatie.

Nu hoeft u niet alle informatie in deze gids inspirerend te vinden. Deze gids laat verschillende wegen zien. Er zijn immers meer wegen die leiden naar Rome. Wij bieden u reismogelijkheden om de haalbaarheid van uw plannen te onderzoeken en u op weg te helpen.

### Hoofdthema's

Wonen

Werken

Recreëren

### Reismogelijkheden haalbaarheid

Consult (kosteloos)

Concept-aanvraag

# Inhoudsopgave

<b>Snel op weg...</b>	<b>7</b>	<b>Bezienswaardigheden</b>	<b>43</b>
Stappenplan	8	Voorbeeldontwikkeling Recreëren	45
Ik ga op reis en ik neem mee	9		
Voorbeelden	10		
<b>De basis</b>	<b>13</b>	<b>Voor de doorgewinterde reiziger</b>	<b>51</b>
Schagen over ruimtelijke ontwikkelingen	14	Reistijden & extra informatie	52
		Financiële afspraken	54
<b>Hoofdthema's</b>	<b>17</b>		
Wonen	18		
Werken	26		
Recreëren	34		

De brandweerkazerne in Warmenhuizen







Snel op weg...



# Stappenplan

1 >

Lees de hoofdstukken De Basis en Hoofdthema's om inzicht te krijgen in wat er zoal speelt in en rondom de gemeente Schagen.

5 >

Ga nu schetsen. Combineer de vorige stappen en verken al tekenend verschillende mogelijkheden. Vergelijk de uitkomsten en kijk welk ontwerp het meest aansluit bij de waarden uit dit beleid.

7 >

Zorg ervoor dat de juiste inpassing in de omgeving genoeg aandacht krijgt. Een professioneel ontwerper kan u hierbij goed adviseren. Meestal is dit een investering wel waard!

2 >

Ga naar buiten! Kijk niet alleen naar de locatie waar u mee aan de slag wilt, maar vooral naar de omgeving. Welke kwaliteiten zijn er in de buurt aanwezig en welke kunnen versterkt worden? Historische kaarten en foto's zijn een bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen en helpen om te begrijpen waarom een plek eruit ziet zoals hij is.

3 >

Luister naar uw buren! Heeft u bijvoorbeeld plannen om uw woongenot te vergroten? Een goede relatie met uw buren draagt daar net zo aan bij. Overleg uw plannen en neem hun standpunt mee in uw afweging.

4 >

Kijk Over de grenzen! Geldt hier provinciaal- of Rijksbeleid? Zijn er regionale afspraken waar rekening mee gehouden moet worden?

6 >

Wat zijn de waarden in de omgeving? En heeft uw plan meerwaarde voor de buurt of voor de gemeente Schagen?

8 >

Raak niet ver- dwaald. Vraag het ons! Wij helpen u graag in de goede richting. Wij staan voor u klaar met tips die kunnen bijdragen aan een mooiere gemeente. Wij bieden u de mogelijkheid om kosteloos een Consult aan te gaan met een van de medewerkers van de afdeling Ruimte. Verras ons!

# Ik ga op reis en ik neem mee

Als u een reis uitstippelt of op vakantie gaat, heeft u altijd met dingen te maken die geregeld moeten worden. Zonder paspoort komt u het land niet uit en om met een vliegtuig te kunnen reizen zijn tickets nodig. Net als dat het reizen met een geldig paspoort een wettelijke verplichting is, heeft u bij ruimtelijke ontwikkelingen ook te maken met allerlei regelgeving. Dan zijn er ook nog eens de spullen die u meeneemt op vakantie. Denk aan zonnebrandcrème op een strandvakantie. Het is dan wel niet verplicht

om in te smeren, maar verbranden levert wel een onprettige en zelfs gevaarlijke situatie op. Hieronder willen we u laten zien wat voor elke ruimtelijke ontwikkeling aandacht vereist. We noemen dit omgevingsaspecten. Sommige daarvan zijn letterlijk in regelgeving opgenomen, andere zijn gewenst om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Houdt u onvoldoende rekening met één van deze aspecten, dan kunnen uw plannen geen doorgang vinden.



# Voorbeelden

Aan de hand van voorbeelden willen wij u op weg helpen met een paar van de stappen uit het stappenplan en de omgevingsaspecten van pagina 8 en 9.



## 2 >

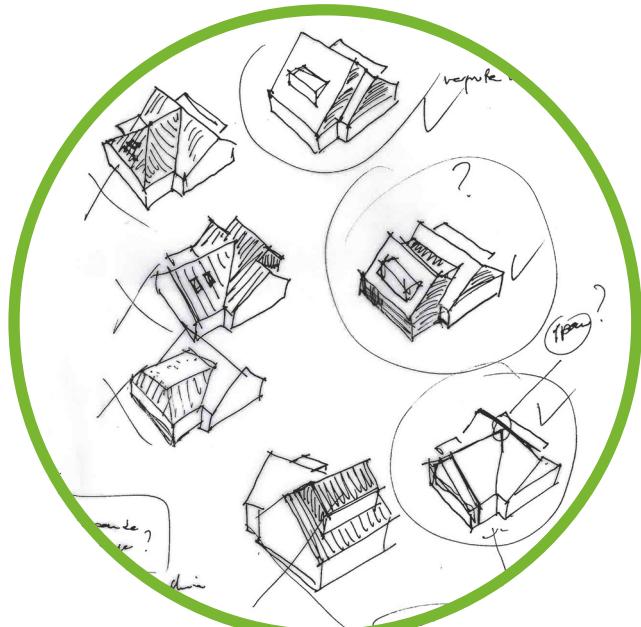
Ga naar buiten! Welke kapvormen zijn er in de buurt aanwezig? Staan er historische panden? Hoe is de maatvoering van de naastgelegen gebouwen? En met welke materialen zijn de gebouwen gebouwd?

Antwoord op deze vragen wil niet meteen zeggen dat u in dezelfde stijl moet bouwen, maar geeft u wel de houvast die u nodig heeft om de kwaliteit in de buurt te kunnen versterken.

## 5 >

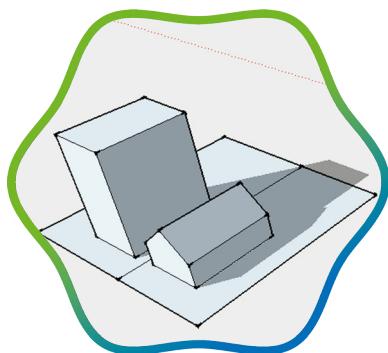
Hier ziet u een schetsstudie waarin de mogelijkheden voor het uitbreiden van een woning zijn verkend.

Na het doen van de schetsstudie is al een aantal mogelijkheden afgevallen.



## Milieu

Gaat u bedrijfsactiviteiten uitoefenen? Dan heeft u te maken met milieuregelgeving. Licht-, geur- en geluidshinder kunnen ervoor zorgen dat uw plannen geen doorgang kunnen vinden. Zo moet u er bijvoorbeeld rekening mee houden dat het vestigen van een bedrijf nabij een woning lastig of niet mogelijk is. Richtafstanden ten opzichte van gevoelige objecten zijn te vinden in de [VNG-brochure Bedrijven en milieuhinder](#).



## Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

Heeft uw bouwplan tot gevolg dat uw buren last krijgen van schaduw hinder? Of gaat uw bedrijfsvestiging voor overlast in de buurt zorgen? Op het moment dat u onvoldoende rekening houdt met belangen uit de buurt kan dit ervoor zorgen dat uw plannen geen doorgang kunnen vinden. Overleg uw plannen met omwonenden en neem hun standpunt mee in uw overwegingen.

## Parkeren

Wijzigt de bestemming op een perceel? Of gaat u een gebouw anders gebruiken? Dan zijn er ook andere parkeernormen van toepassing. Op het moment dat er extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan moet u deze aanleggen op uw eigen terrein. Gangbare parkeernormen zijn de CROW-normen. Voor meer informatie hierover kunt u contact met ons opnemen.





# De Basis

# Schagen over ruimtelijke ontwikkelingen

Het organiseren van een droomreis vereist maatwerk. De wensen van vakantiegangers zijn hiervoor bepalend. Zo zien wij dat ook voor ruimtelijke ontwikkelingen. U heeft andere wensen dan uw buurman en iedere ondernemer heeft zijn eigen ideeën. Er bestaat niet één manier voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen. Om maatwerk te kunnen leveren, is samenwerking noodzakelijk. Wij gaan met u op reis, inventariseren uw wensen en begeleiden u door het woud van regelgeving.

De gemeente Schagen heeft haar bestemmingsplannen geactualiseerd en gedigitaliseerd. In de nieuwe bestemmingsplannen zijn de laatste ruimtelijke inzichten en beleid verwerkt en is afgewogen wat wel en wat niet kan worden toegestaan. Wij kunnen de toekomst echter niet voorspellen. Het kan dus voorkomen dat er ruimtelijke ontwikkelingen zijn die niet passen binnen het bestemmingsplan, maar die wel gewenst zijn. In dat geval heeft de gemeente enkele mogelijkheden om toch aan het plan mee te werken. Dit kan dan door van het bestemmingsplan af te wijken.



Deze reisgids geeft geen concrete regels voor zulke plannen. De reisgids geeft de visie van de gemeente Schagen op ruimtelijke ontwikkelingen. Het is tevens het beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen. De gemeente kan aan de hand van deze reisgids ontwikkelingen die gewenst zijn beter faciliteren en onderbouwen. In dat opzicht is deze reisgids een beleidsstuk dat anders is dan het traditionele beleid wat de gemeente voorheen hanteerde.

Dit beleid gaat uit van vertrouwen. Vanuit deze positieve benadering gaan we terughoudend om met extra beleidsregels die belemmerend zouden kunnen werken. De huidige regelgeving en bestaande eisen zijn vaak al lastig genoeg om aan te kunnen voldoen. Wij begeleiden inwoners, bedrijven en instellingen daarom graag. Wij kijken welke mogelijkheden er zijn en werken samen met u aan ontwikkelingen die een meerwaarde voor de gemeente Schagen, haar inwoners en de initiatiefnemers zijn.

Abbestederweg (aan de rand van bestaand bebouwd gebied) in Callantsoog







## Hoofdthema's

Wonen, Werken en Recreëren



# Wonen

## Wat zien we onderweg?

### Plannen voor het uitbreiden van uw woning of het realiseren van een bijgebouw bij uw woning

Heeft u het stappenplan op pagina 8 doorlopen? Zijn uw plannen niet passend binnen het bestemmingsplan? Dan leveren wij maatwerk.

### Plannen voor het realiseren van één of meer woningen

De tijd van massale woningbouw en veel van hetzelfde is voorbij. Realisatie van nieuwe woningen vereist maatwerk. Alleen zo houden we de woningmarkt in Schagen gezond. Voor het bouwen van nieuwe woningen geldt dat per initiatief gekeken wordt hoe

dit zich verhoudt tot regelgeving vanuit het Rijk, de Provincie, het [Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma \(KWK\)](#), de [Lokale Woonvisie](#) en het jaarprogramma. Daarin staat bijvoorbeeld dat te veel woningen bouwen niet gezond is voor de woningmarkt en dat willen we voorkomen. Op de kaart op pagina 24 en 25 vindt u de wegwijzer op basis waarvan woningbouwplannen getoetst kunnen worden.

Heeft u vragen of komt u ergens niet uit? Wij bieden u de mogelijkheid om kosteloos een Consult aan te gaan met een van de medewerkers van de afdeling Ruimte.

Rijperweg 44 in Sint Maarten



## Over de grenzen

U reist in Schagen, maar onze wegen zijn verbonden met die van hogere overheden. Hier leest u de basis die voor ons geldt (en dus ook voor u).

### Rijk

Vanuit het Rijk is de verplichting opgelegd om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming toe te passen. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'Ladder voor duurzame stedelijking' daaraan toegevoegd. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke kwaliteit door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder is voor elke ruimtelijke ontwikkeling de verplichting opgelegd om in 3 stappen, oftewel 3 treden, de ontwikkeling te motiveren.

### Provincie

De provincie heeft in de [Structuurvisie Noord-Holland 2040](#) bepaald dat het landschap zoveel mogelijk open moet blijven en zo min mogelijk mag versteldijken. Woningbouw moet (in principe) plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. Als er initiatiefnemers zijn met plannen buiten bestaand bebouwd gebied, moeten zij Nut & Noodzaak van de woningbouw aantonen aan de hand van

criteria uit de [Provinciale Ruimtelijke Verordening \(PRV\)](#). Onder deze verordening valt ook de [Ruimte voor Ruimteregeling](#). De Ruimte voor Ruimteregeling moet ervoor zorgen dat stoffende bebouwing in het buitengebied wordt opgeruimd. Als compensatie laat deze regeling ook woningbouw toe. Ook moet de initiatiefnemer aangeven hoe de locatie landschappelijk ingepast wordt. Bij de landschappelijke inpassing moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals opgenomen in de [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#). De Provincie laat zich voor plannen buiten bestaand bebouwd gebied adviseren door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).

### Regio

De provincie en de gemeenten in de Kop van Noord-Holland werken samen. Regionaal zijn afspraken gemaakt over wat, waar en wanneer gebouwd kan worden. Deze afspraken zijn opgenomen in het [KWK](#). Met behulp van het KWK kan Nut & Noodzaak worden aangetoond. Verder zijn er afspraken gemaakt over het huisvesten van seizoenarbeiders in de [Regionale Kadernota huisvesting arbeidsmigranten Noordkop](#). Uitgangspunt hierbij is meer en betere huisvesting voor de arbeidsmigranten.

**Tip:**

Bij het onderbouwen van nieuwe woningbouwplannen kan gebruik worden gemaakt van relevant onderzoeksmaatal over bijvoorbeeld verhuisstromen, trends en de woningbehoefte.

## Voor de gemeente Schagen zien we een aantal duidelijke trends.

### Trends

De sterke groei van het aantal inwoners en huishoudens verandert in een langzame gestage groei (afnemende groeitrend);

Sterk veranderende huishoudenssamenstelling; toename van het aantal ouderen, mensen met een beperking en dementie (vergrijzing), en: meer kleine huishoudens en minder huishoudens met kinderen (ontgroening);

In de gemeente is verstedelijking zichtbaar. Er vestigen zich meer inwoners in de stad Schagen en in de kernen met voorzieningen dan in de kernen met minder voorzieningen. Zo is er vraag naar het wonen in de stad Schagen bij senioren vanwege het voorzieningenniveau.

Bron: gemeente Schagen 2014,  
Lokale woonvisie 2014 t/m 2018

**De provincie Noord-Holland heeft onderzoek gedaan naar demografische ontwikkelingen en de toekomstige woningbehoefte.**

### **Belangrijkste conclusies**

De woningbehoefte Noord-Holland concentreert zich in de stadsregio Amsterdam;

Tussen 2020 en 2040 groeit de woningbehoefte maar beperkt;

In de regio Kop van Noord-Holland is een klein tekort aan het woonmilieu centrum-dorps (Schagen), een overmaat aan landelijk bereikbare woonmilieus (de kleinere kernen in onze gemeente zoals Burgerbrug), op de korte termijn een tekort aan het woonmilieu dorps (zoals bijvoorbeeld Warmenhuizen) en op de lange termijn een overmaat aan dorpse woonmilieus.

Bron: Provincie Noord-Holland,  
Vraaggestuurd Bouwen

## Waar staan wij voor als gemeente Schagen?

Wij gaan voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen. Met het team Wonen houden wij het woningbouwprogramma per kern in de gaten. Wij willen inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma.

Wij vinden het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is Vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt. Met de regio is afgesproken dat in de gemeente Schagen tot het jaar 2020 maximaal 950 woningen worden gerealiseerd. Wij willen met actieve initiatiefnemers aan de slag en de mogelijkheden bieden om een plan te kunnen realiseren. Een actieve initiatiefnemer is een inwoner, bedrijf of instelling die continu bezig is om zijn of haar woningbouwplan binnen een zo kort mogelijke periode te realiseren.

Het woningbouwprogramma met 950 woningen is onderverdeeld in de jaarschijven 2015, 2016, 2017, 2018 en 2019. Op basis van de ontwikkelingen is een x-aantal woningen per jaar per

kern toegekend. Door middel van onderzoek worden de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gaten gehouden. Zo kan het programma hierop worden aangepast en antwoord gegeven worden op de vraag of er nog ruimte in het programma is. Dit kan namelijk per jaar en per kern verschillen.

Om te voorkomen dat we een programma met overcapaciteit krijgen of in stand houden, hanteren wij een werkwijze voor bestaande en nieuwe woningbouwplannen. Bestaande plannen zijn initiatieven waar tot 1 januari 2014 al afspraken over zijn gemaakt. Op pagina 24 en 25 vindt u de wegwijzer op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen getoetst kunnen worden. De werkwijze Vraaggestuurd bouwen voor nieuwe plannen is hierin verwerkt. Bij een teveel aan plannen binnen het programma, zullen plannen met de grootste kwaliteitsverbetering voorrang krijgen.

Bij nieuwe plannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen (prijsklasse, huur/koop, doelgroep), de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Maar ook naar een stappenplan hoe met de kopers van de woningen het plan wordt ontwik-

keld en gerealiseerd (vraaggestuurd ontwikkelen). Daarnaast moet er onderzocht worden of er eventuele belemmeringen voor het plangebied aanwezig zijn. De voorwaarde die wij

in ieder geval aan de initiatiefnemer stellen, is dat het plan binnen een beperkte tijdsperiode wordt gerealiseerd.

Woningbouw Oostwal in Tuitjenhorn



# Wegwijzer Wonen

## Is de locatie kansrijk?

Denkt u aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en of de locatie is gelegen binnen of buiten bestaand bebouwd gebied.

Met het antwoord op deze vraag doorloopt het plan een trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking en een stap voor het aantonen van de Nut & Noodzaak.

Consult:  
Initiatief met  
nieuw woning-  
bouwplan.

## Is het plan passend in de Lokale woonvisie?

Is er een regionale behoefte?  
Als het plan passend is in het KWK en het jaarprogramma Wonen, dan kan gesteld worden dat er sprake is van een regionale behoefte. >>

3 >

ja

2 >

ja

1 >

ja

Met het antwoord op deze vraag doorloopt het plan een trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking en een stap voor het aantonen van de Nut & Noodzaak.

Medewerker van de afdeling Ruimte geeft een positief advies. De volgende stap is een Concept-aanvraag zodat het plan verder beoordeeld kan worden.

4 >

ja

Uw plannen worden ingepast in het woonprogramma 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019.

**Is voldoende rekening gehouden met overige omgevingsaspecten?**

In deze fase wordt o.a. aan de hand van een inrichtingsplan het plan beoordeeld op Landschappelijke inpassing, de stedenbouwkundige opzet en of de locatie multimodaal (door meerdere vervoerswijzen, b.v. auto, fiets, openbaar vervoer enz.) ontsloten is of kan worden.

Met het antwoord op deze vraag doorloopt u ook de laatste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Is het antwoord op één van de vragen nee? Dan kunnen uw plannen niet gerealiseerd worden.

# Werken

## Wat zien we onderweg?

U wilt een bedrijf vestigen of uitbreiden? De gemeente Schagen verwelkomt ondernemers met open armen. De meeste bestemmingsplannen bieden de mogelijkheid voor bedrijven om uit te breiden. Enkele daarvan bieden de mogelijkheid om een bedrijf te vestigen. Zijn uw plannen niet passend binnen het bestemmingsplan? Dan leveren wij maatwerk.

Voor uw bedrijfsinitiatief geldt dat per plan gekeken wordt hoe dit zich verhoudt tot regelgeving vanuit het Rijk, de provincie en de regio.

Op pagina 32 en 33 vindt u de wegwijzer op basis waarvan bedrijfsinitiatieven getoetst kunnen worden. Heeft u hier vragen over? Wij bieden u de mogelijkheid om kosteloos een Consult aan te gaan met een van de medewerkers van de afdeling Ruimte.

Het team Bouwzaken van de gemeente Schagen staat klaar om uw vragen over bouwplannen te beantwoorden. Ook hebben wij een bedrijfscontactfunctionaris waar u met uw vragen terecht kunt.

Bedrijven aan de Kanaalkade in 't Zand



## Over de grenzen

U reist in Schagen, maar onze wegen zijn verbonden met die van hogere overheden. Hier leest u de basis die voor ons geldt (en dus ook voor u).

### Rijk

Vanuit het Rijk is de verplichting opgelegd om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming toe te passen. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder is voor elke ruimtelijke ontwikkeling de verplichting opgelegd om in 3 stappen, oftewel 3 treden, de ontwikkeling te motiveren.

### Provincie

De provincie heeft in de [Structuurvisie Noord-Holland 2040](#) bepaald dat het landschap zoveel mogelijk open moet blijven en zo min mogelijk mag verstedelijken. Bedrijvigheid dient (in principe) plaats te vinden binnen bestaand bebouwd gebied. Indien er initiatiefnemers zijn met plannen buiten bestaand bebouwd gebied, dienen zij het nut en de noodzaak van deze bedrijvigheid aan te tonen aan de hand van criteria uit de [Provinciale Ruimtelijke Verordening \(PRV\)](#).

Ook moet de initiatiefnemer aangeven hoe de locatie landschappelijk ingepast wordt. Bij de landschappelijke inpassing moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals opgenomen in de [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#). De Provincie laat zich voor plannen in het landelijk gebied adviseren door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).

Waar het gaat om detailhandel, geeft de provincie prioriteit aan de hoofdwinkelgebieden. Deze hoofdwinkelgebieden zijn bepalend voor de aantrekkingskracht van de Noord-Hollandse detailhandelsstructuur. Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat het bestaande aanbod in de regio geen bestaansrecht meer heeft. De visie van de provincie over detailhandel is vastgelegd in het [Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020](#). De initiatiefnemer zal moeten onderzoeken of de nieuwe detailhandels ontwikkeling niet zorgt dat leegstand ergens anders in de gemeente ontstaat of aantonen dat het belang van de ontwikkeling zwaarder weegt. Dit noemt men duurzame ontwrichting of ernstige verstoring. De provincie draagt actief bij aan onderzoek naar ontwikkelingen en trends voor de detailhandel in Noord-Holland.

Bedrijfenterreinen zijn belangrijk voor de economische structuur van de regio. De Provincie heeft in 2004 voor alle regio's in Noord Holland locaties aangewezen voor bedrijfenterreinen.

## Regio

Het detailhandelbeleid van de regio Kop van Noord-Holland is vastgelegd in de [Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland](#). In de Kop van Noord-Holland vinden diverse ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op de omvang en kwaliteit van het detailhandelsaanbod in de regio. Van belang is om hierop in te kunnen spelen, kansen te benutten en de detailhandelsstructuur te optimaliseren. De

visie in het regionale beleid is de basis voor het (detailhandels)beleid van de gemeente Schagen.

Een sterke regio draagt bij aan de kracht van de gemeente Schagen. Daarom is regionale samenwerking essentieel. Om deze reden is een Regionale Adviescommissie (RAC) in het leven geroepen. In deze commissie worden grootschalige detailhandelsoptwikkelingen besproken.

In [Regionale visie bedrijfenterreinen Kop van Noord-Holland](#) is ingegaan op de verdeling en fasering van de planningsopgave, de kwaliteit van bedrijfenterreinen, segmentatie van



terreinen (vestigingsmilieus) en de communicatie met belanghebbenden. Deze visie is de basis voor het (bedrijventerreinen)beleid van de gemeente Schagen.

De huidige situatie bij bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland vraagt om actie. De regio staat daarbij voor een grote veranderopgave. De Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar de behoefte voor het vestigen van bedrijven in de regio. De onderzoeksresultaten staan in het rapport [Advies voor sterke werklocaties in de Kop van Noord-Holland](#).

**Tip:**

Bij het onderbouwen van nieuwe bedrijfsinitiatieven kan gebruik worden gemaakt van relevant onderzoeksma-  
teriaal zoals het rapport 'Advies voor sterke werklocaties in de Kop van Noord-Holland'.

**Tip:**

Er zijn diverse bedrijventerreinen in de gemeente. Nog in ontwikkeling zijn de terreinen Lage Dijk in Schagen en Kolksluis in 't Zand

Bedrijventerrein De Witte Paal in Schagen



## De Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar de situatie op bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland

### Trends

Financiële crisis;

Het Nieuwe werken;

Stabiliserende en vergrijzende beroepsbevolking.

Bron: Advies voor sterke werklocaties in de Kop van Noord-Holland,  
Stec Groep 2014

### Belangrijkste conclusies

Aan uitbreidingsbehoefte en groei van bedrijventerreinen is een einde gekomen;

Regio's Kop van Noord-Holland, West-Friesland en de regio Alkmaar hebben te maken met overaanbod van geplande nieuwe industriegebieden;

De disbalans in vraag en aanbod vraagt om actie;

Een zorgvuldige herprogrammering binnen de bestaande ruimte moet zorgen voor een gezondere markt.

Bron: Advies voor sterke werklocaties in de Kop van Noord-Holland, Stec Groep 2014

## Waar staan wij voor als gemeente Schagen?

In de gemeente Schagen gaan wij voor het behoud en het versterken van de positie van de bestaande winkelgebieden in de stad en de dorpen. In de huidige tijd hebben winkels het zwaar te verduren. Ook in Schagen hebben we te maken met leegstaande panden. Uit onderzoek blijkt dat een winkelgebied overeind kan blijven als de winkels geclusterd blijven. Een winkelgebied komt sneller onder druk te staan als het winkelaanbod versnipperd raakt. Het toestaan van nieuwe winkels mag niet ten koste gaan van bestaande winkelgebieden. Voordat er nieuwe winkels worden toegestaan, zal daarom altijd eerst moeten worden onderzocht of deze geen plek kunnen krijgen in de bestaande winkelgebie-

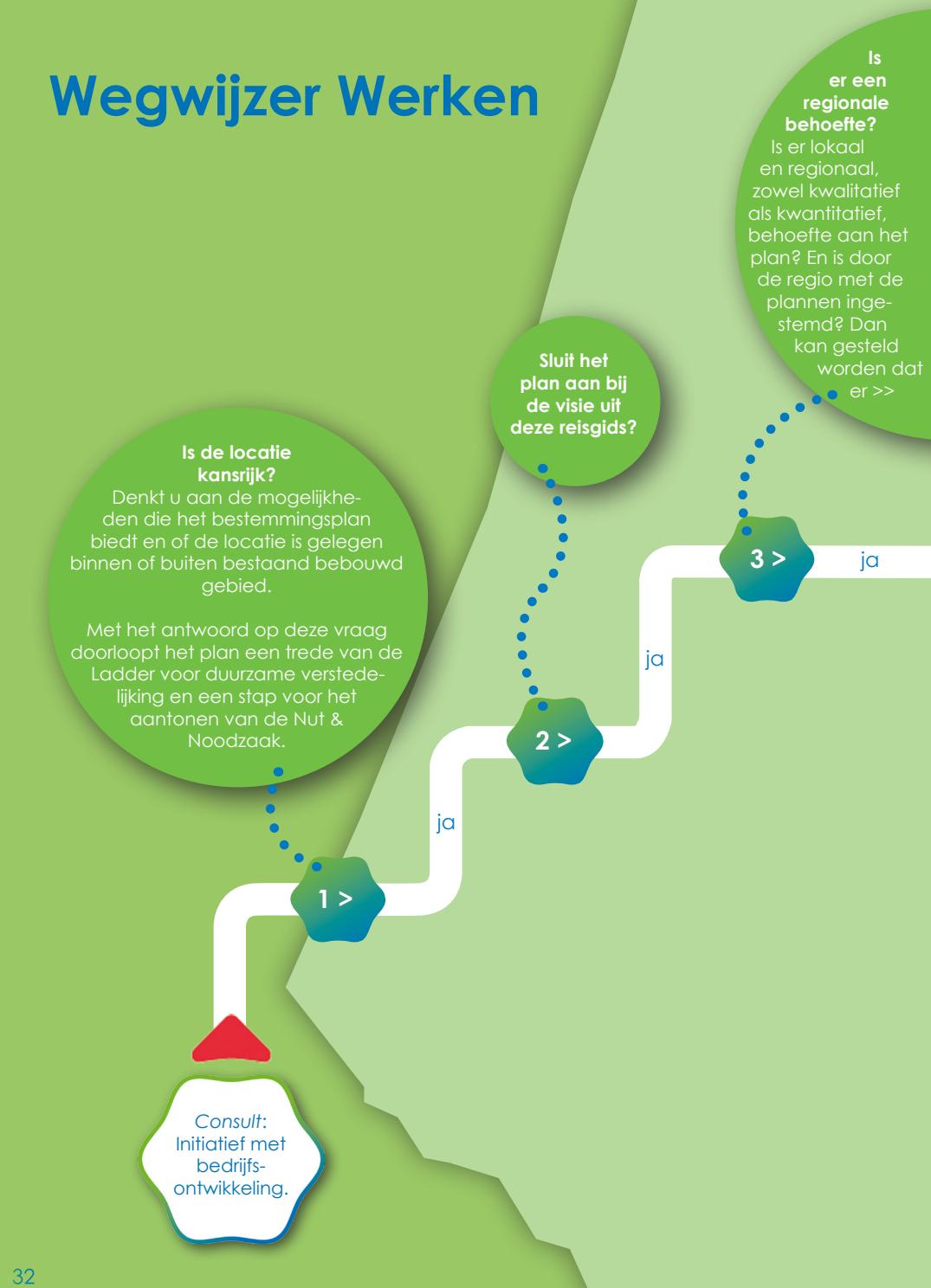
den. Als de leegstaande ruimten in de bestaande winkelgebieden niet voldoende ruimte bieden, bijvoorbeeld voor grote winkelfuncties, geldt dat per initiatief gekeken zal worden of de gewenste meerwaarde voor de gemeente wordt verkregen.

Voor de bestaande bedrijven en terreinen binnen de gemeente Schagen zijn nieuwe bestemmingsplannen geldend. Zo zijn er ook ruime mogelijkheden voor het uitbreiden van agrarische bedrijven opgenomen in de nieuwste bestemmingsplannen voor het buitengebied. Wij zijn ons bewust van de rijkdom die de gemeente heeft door het ondernemerschap dat bloeit binnen de gemeente. Bedrijven zijn continue in ontwikkeling en wij kunnen de markt niet voorspellen, daarom gaan wij voor maatwerk.

Beheerderskantoor natuurgebied Zwanenwater in Callantsoog



# Wegwijzer Werken



spra-  
ke is van  
regionale  
behoefte.

Met het ant-  
woord op deze  
vraag doorloopt  
het plan een trede  
van de Ladder  
voor duurzame  
verstedelijking en  
stappen voor  
het aantonen  
van de Nut  
& Nood-  
zaak.

Medewerker  
van de afdeling  
Ruimte geeft een  
positief advies. De  
volgende stap is een  
Concept-aanvraag  
zodat het plan ver-  
der beoordeeld  
kan worden.

4 >

ja

Wij be-  
spreken met u  
welke procedure  
doorlopen kan  
worden om tot  
realisatie van  
uw plannen  
te komen.

#### Is voldoende rekening gehouden met overige omgevingsaspecten?

In deze fase wordt o.a. aan de hand van een inrichtingsplan het plan beoordeeld op Landschappelijke inpassing, de stedenbouwkundige opzet en of de locatie multimodaal (door meerdere vervoerswijzen, b.v. auto, fiets, openbaar vervoer enz.) ontsloten is of kan worden.

Met het antwoord op deze vraag  
doorloopt u ook de laatste trede  
van de Ladder voor duurzame  
verstedelijking.

Is het antwoord op één van de  
vragen nee? Dan kunnen uw plannen  
niet gerealiseerd worden.

# Recreëren

## Wat zien we onderweg?

Bijdragen aan een gevarieerd aanbod in de toeristische sector vereist maatwerk. Dit geldt ook voor het aantrekkelijk houden van de gemeente voor recreanten. Voor het realiseren van nieuwe verblijfsrecreatie geldt dat per initiatief gekeken wordt of dit een welkome aanvulling is op het bestaande toeristische aanbod en een bijdrage levert aan het onderscheidend vermogen van het gebied.

Heeft uw plan betrekking op een ontwikkeling op het strand / in de kustzone? Bij een dergelijke ontwikkeling

zijn diverse overheden betrokken.

Op pagina 38 en 39 vindt u wegwijzer op basis waarvan recreatieontwikkelingen getoetst kunnen worden. Om erachter te komen hoe de gemeente omgaat met uw recreatieontwikkelingen kunt u kosteloos een Consult aangaan met een van de medewerkers van de afdeling Ruimte.

Het team Bouwzaken van de gemeente Schagen staat klaar om uw vragen over bouwplannen te beantwoorden.

Hotel 't Zwaantje in Callantsoog



## Over de grenzen

U reist in Schagen, maar onze wegen zijn verbonden met die van hogere overheden. Hier leest u de basis die voor ons geldt (en dus ook voor u).

### Rijk

Vanuit het Rijk is de verplichting opgelegd om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming toe te passen. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de Ladder voor duurzame verstedelijking daaraan toegevoegd. Het doel van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Onder Kaarten & Wegen vindt u de Ladder voor duurzame verstedelijking met daarin 3 stappen voor een zorgvuldige afweging. Met de ladder is voor elke ruimtelijke ontwikkeling de verplichting opgelegd om in 3 stappen, oftewel 3 treden, de ontwikkeling te motiveren.

### Provincie

De provincie streeft een goede, duurzame ruimtelijk-economische ontwikkeling na, waarbij overaanbod en aantasting van het landschap worden voorkomen. De provincie waarborgt de ruimtelijke kwaliteit en het is haar taak om toe te zien op ontwikkelingen

op regionaal niveau. Daarnaast zorgt de provincie voor kennis, bijvoorbeeld over vraag en aanbod binnen de sector. De provincie heeft in de [Provinciale Structuurvisie Noord-Holland \(PRV\)](#) bepaald dat het landschap zoveel mogelijk open moet blijven en zo min mogelijk mag verstedelijken. Ontwikkelingen op het gebied van recreatie moeten dan ook plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. Als er initiatiefnemers zijn met plannen buiten bestaand bebouwd gebied, moeten zij Nut & Noodzaak van deze bedrijvigheid aantonen. Om haar rol ten aanzien van de uitbreiding van verblijfsrecreatieve voorzieningen buiten bestaand bebouwd gebied te verhelderen, heeft de provincie de [Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland](#) opgesteld. De handreiking geeft inzicht in de wijze waarop Nut & Noodzaak worden beoordeeld bij de planontwikkeling van verblijfsrecreatie buiten bestaand bebouwd gebied. Regionale afstemming is daarbij van groot belang.

Ter voorbereiding op de handreiking heeft de provincie een onderzoek laten doen door Royal Haskoning DHV naar de [Vraag en aanbod vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland](#) om inzicht te krijgen in het ruimtegebruik van grootschalige vrijetijdsvoorzie-

ningen en hun eventuele ligging in kwetsbare landschappen. Het onderzoek geeft ook inzicht in de recente en toekomstige ontwikkelingen van deze voorzieningen.

Daarbij gaat het om het aanbod, maar ook om de ontwikkeling van de vraag vanuit de bezoekers, inclusief trends in hun behoeften. Groot-schalige vrijetijdsvoorzieningen, zoals kampeerterreinen, bungalowparken, hotels, golfbanen, skibananen, klimhalen, pretparken en jachthavens zijn van belang voor de vrijetijdsbesteding van de inwoners en bezoekers van Noord-Holland. Daarnaast zorgt de sector voor veel bestedingen en arbeidsplaatsen. Tegelijkertijd kennen deze voorzieningen een behoorlijk ruimtebeslag in soms kwetsbare landschappen, zoals natuurgebieden of bijzonder cultureel erfgoed.

Als Nut & Noodzaak van een ontwikkeling op het gebied van recreatie zijn vastgesteld, maakt de provincie ook nog een brede afweging op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Hieronder wordt verstaan het proces om te komen tot de meest geschikte locatie voor recreatie waarbij de afweging wordt gemaakt tussen diverse ruimtelijke belangen, waaronder landschappelijke inpassing. Bij de landschappelijke inpassing moet

rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals opgenomen in de [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#). De Provincie laat zich hierin voor plannen in het landelijk gebied adviseren door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).

### Regio

Een sterke regio draagt bij aan de kracht van de gemeente Schagen. Daarom is regionale samenwerking essentieel. Bedenken hoe de gemeenten in de regio elkaar kunnen versterken is belangrijk om als gemeente Schagen zelf vitaal te blijven. Plannen buiten bestaand bebouwd gebied worden dan ook regionaal afgestemd. Het doel van deze afstemming is dat ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van recreatie daar komen waar zij bijdragen aan de kracht van de gemeente Schagen. Voegt de ontwikkeling iets toe aan het bestaande recreatieaanbod? Worden bijvoorbeeld nieuwe doelgroepen aangesproken?

#### Tip:

Bij het onderbouwen van nieuwe initiatieven kan gebruik worden gemaakt van relevant onderzoeks-materiaal van bijvoorbeeld RECRON, de vereniging van recreatieonder-nemers Nederland.

## Waar staan wij voor als gemeente Schagen?

Op het gebied van kleinschalige verblijfsrecreatie zijn de laatste ruimtelijke inzichten en beleid in de meeste bestemmingsplannen vertaald. Regels voor kleinschalige kampeerterreinen, het realiseren van Bed & Breakfasts en ook groepsaccommodaties zijn hierin opgenomen.

Toch kan het zijn dat een ontwikkeling niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan, maar wel gewenst is. Dit kan bijvoorbeeld als de ontwikkeling een aanvulling is op het bestaande toeristische aanbod. De toeristische sector is namelijk continu in ontwikkeling en wij kunnen de markt niet voorspellen. Wij gaan daarom voor maatwerk.

Strandpark Roots in Callantsoog



## Voor de gemeente Schagen zien we een aantal duidelijke trends.

### Trends

Verschuiving van de kampeer- naar de bungalowmarkt (in steeds meer nieuwe vormen);

Ontwikkelingen richten zich steeds meer op kwaliteit in plaats van kwantiteit;

De consument wordt veeleisender: behoefte aan meer ruimte en luxe;

Aan de andere kant is er een trend 'back tot basic', kleinschalig kamperen bij de boer of in de natuur;

De hotelmarkt groeit, maar vrijwel alle plannen zijn binnen stedelijk gebied (en binnen Metropoolregio Amsterdam);

Bron: *Vraag en aanbod vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland, Royal Haskoning DHV, 2012*

**De provincie Noord-Holland heeft onderzoek gedaan naar vraag, aanbod en ruimtebehoefte van onder andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in Noord-Holland tot 2020.**

### **Belangrijkste conclusies**

Groeiend aanbod; er liggen nog veel plannen op de plank voor uitbreiding van vooral chalets en bungalowterreinen, terwijl vraagontwikkeling daar mogelijk op achter blijft;

Kwaliteitsverschillen; er bestaan grote kwaliteitsverschillen tussen parken in Noord-Holland. Er zijn initiatiefnemers die inspelen op de veranderende behoefte van de recreant en bij andere initiatiefnemers ontbreekt het aan ontwikkeling en innovatie;

Ruimtelijke spanning; de trends in de verblijfsrecreatiesector leiden tot een grotere ruimtebehoefte. Per kampeerplaats / bungalow neemt het ruimtebeslag de komende jaren toe met 10%. Dit levert gelijkblijvende ruimtebehoefte op voor campings (wegen daling van de vraag).

*Bron: Vraag en aanbod vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland, Royal Haskoning DHV*

# Wegwijzer Recreëren

## Is de locatie kansrijk?

Denkt u aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en of de locatie is gelegen binnen of buiten bestaand bebouwd gebied.

Met het antwoord op deze vraag doorloopt het plan een trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking en een stap voor het aantonen van de Nut & Noodzaak.

Consult:  
Initiatief met  
recreatie-  
ontwikkeling.

## Sluit het plan aan bij de visie uit deze reisgids?

Is er een regionale behoefte? Is er lokaal en regionaal, zowel kwalitatief als kwantitatief, behoefte aan het plan? En is door de regio met de plannen ingestemd? Dan kan gesteld worden dat er >>

3 >

ja

2 >

ja

1 >

ja

spra-  
ke is van  
regionale  
behoefte.

Met het ant-  
woord op deze  
vraag doorloopt  
het plan een trede  
van de Ladder  
voor duurzame  
verstedelijking en  
stappen voor  
het aantonen  
van de Nut  
& Nood-  
zaak.

Medewerker  
van de afdeling  
Ruimte geeft een  
positief advies. De  
volgende stap is een  
Concept-aanvraag  
zodat het plan ver-  
der beoordeeld  
kan worden.

4 >

ja

Wij be-  
spreken met u  
welke procedure  
doorlopen kan  
worden om tot  
realisatie van  
uw plannen  
te komen.

#### Is voldoende rekening gehouden met overige omgevingsaspecten?

In deze fase wordt o.a. aan de hand van een inrichtingsplan het plan beoordeeld op Landschappelijke inpassing, de stedenbouwkundige opzet en of de locatie multimodaal (door meerdere vervoerswijzen, b.v. auto, fiets, openbaar vervoer enz.) ontsloten is of kan worden.

Met het antwoord op deze vraag  
doorloopt u ook de laatste trede  
van de Ladder voor duurzame  
verstedelijking.

Is het antwoord op één van de  
vragen nee? Dan kunnen uw plannen  
niet gerealiseerd worden.





## Bezienswaardigheden

Voorbeelden van ontwikkelingen en  
actuele thema's





## Inleiding

U bent op de hoogte van alle regelgeving, u heeft uw rugzak gevuld met uw wensen en dan? Ziet u door de bomen het bos niet meer? Dat is niet gek. Omdat deze reisgids geen concrete regels geeft, is niet altijd vooraf te zeggen waaraan de gemeente Schagen mee wenst te werken.

Wij hopen u met een aantal voorbeelden duidelijkheid te verschaffen en u te inspireren. In dit hoofdstuk willen wij u een duidelijker beeld geven van de reis die wordt gemaakt om met de regelgeving en alle wensen in gedachten te komen tot realiseerbare plannen.

# Voorbeeld: Recreëren

## Duynpark het Zwanenwater

Aan de Uitlandseweg in Callantsoog ligt een cluster van drie erven onder de huisnummers 3, 4 en 5. De erven waren bestemd voor de agrarische functie, maar werden niet meer als zodanig gebruikt. De initiatiefnemer wilde de rommelige erven en de vervallen bebouwing herstructureren naar een bij de omgeving passende recreatieve functie. De stolpboerderij op het perceel is als groepsaccommodatie gaan functioneren. Zijn inzet is om een unieke sfeer te realiseren waarbij kleinschaligheid en diversiteit wordt verbonden aan de beleving van de omliggende natuur- en strandwaarden. Hieronder doorlopen wij het stappenplan van pagina 8.

1 >

In de Hoofdthema's leest u onder Recreëren welke route kan worden doorlopen voor een recreatieontwikkeling als Duynpark het Zwanenwater.



2 >

Welke kwaliteiten zijn er aanwezig om en nabij de Uitlandseweg en vormen een inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen? Het plangebied maakt volgens de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie onderdeel uit van het Aan-dijkingenlandschap.





### 3 >

Wat gebeurt er op de aangrenzende gronden? Hebben de recreatieontwikkelingen effect op het gebruik hiervan? Duynpark het Zwanenwater is gelegen in het buitengebied van de gemeente Schagen. Bij het ontwikkelen van de plannen moet rekening gehouden worden met de afstand tot gevoelige bestemmingen zoals woningen. Zo geldt bijvoorbeeld voor campings op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand ten opzichte van gevoelige bestemmingen van 50 meter in verband met geluid. Binnen de 50 meter-zone van Duynpark het Zwanenwater zijn geen gevoelige objecten gelegen. Verder is bij de planvorming gekeken naar de effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het Duyngebied grenst aan een natuurgebied, maar de plannen hebben hierop nadelig effect.



## 4 >

Kijk over de grenzen. Volgens regels vanuit de provincie moeten voor het plan Nut & Noodzaak worden aangetoond. De doorlopen weg voor het ontwikkelen van het plan is te vergelijken met die van de Wegwijzer Recreëren. Hieronder zijn de stappen uit wegwijzer toegelicht.

### 1 > Is de locatie kansrijk?

Duynpark het Zwanenwater betreft een herontwikkeling van een bestaande relatief kleinschalige onderneming en het hergebruik van bestaande erven. De locatie is dan ook kansrijk.

### 2 > Sluit het plan aan bij de visie van deze reisgids?

Het plan is gebaseerd op ervaringen met tentlodges van de initiatiefnemer. Naast de tentlodges wordt vernieuwend aanbod gerealiseerd in combinatie met enkele meer algemene faciliteiten. Dit alles op basis van de kennis over de markt-trends uit het rapport Vraag en aanbod vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland. Het Duynpark biedt een mix van verschillende vormen van verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, kamperen, chalets) en zet in op een bijzondere uitstraling en kwaliteitsverbetering. Dat maakt dat het plan diverse groepen recreanten aanspreekt en een aanvulling is op het bestaande toeristische aanbod.

### 3 > Is er een regionale behoefte?

Omdat het plan gaat om een herontwikkeling van een bestaande relatief kleinschalige onderneming is er nauwelijks sprake van regionale uitstraling/effecten. Het plan hoeft niet regionaal te worden afgestemd. Wel voldoen het plan aan een lokale en regionale behoefte omdat het een welkome aanvulling is op het bestaande toeristische aanbod.

### 4 > Is voldoende rekening gehouden met overige omgevingsaspecten?

Het plan is landschappelijk ingepast en de locatie is op verschillende manieren te bereiken (namelijk per auto, per fiets en per bus).



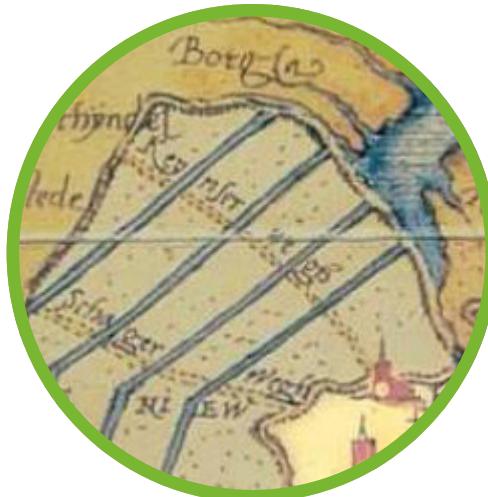
## 5 >

Verken de mogelijkheden en kijk wat aansluit bij de waarden uit deze reisgids. Op het perceel Uitlandseweg 3 wordt de hoofdvorm van de stolp gehandhaafd. Dit gebouw krijgt een nieuwe functie en zal dienst gaan doen als groepsaccommodatie. De stolp wordt op een moderne manier verbouwd, waarbij op een bijzondere en hoogwaardige manier zichtlijnen vanuit de kap mogelijk worden gemaakt. De stolp wordt vanaf de Uitlandseweg gezien als het meest beeldbepalende gebouw. De bestaande recreatiewoning aan de Uitlandseweg wordt met een boomgroep groen ingepast waardoor deze meer ondergeschikt wordt in het bebouwingsbeeld. Achter de voormalige boerderij zijn twee recreatiewoningen ingepast. Door de terugliggende situering wordt concurrentie met de stolp voorkomen.



## 6 >

Wat zijn de waarden in de omgeving? Heeft het plan meerwaarde voor de buurt of voor de gemeente Schagen? Het plangebied is gelegen in Aandijkingenlandschap. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slijplatten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het landschapstype. Bij het ontwikkelen van Duynpark het Zwanenwater is rekening gehouden met deze kenmerken door gebruik te maken van het bestaande bouwvlak.



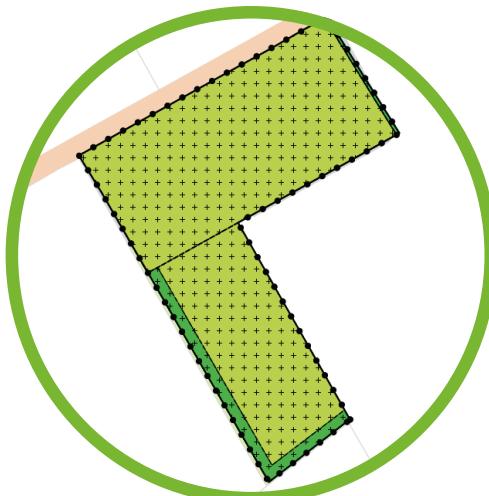
## 7 >

Landschappelijke inpassing; zorg ervoor dat de juiste inpassing in de omgeving genoeg aandacht krijgt. Het is van belang dat er een kwalitatieve slag gemaakt gaat worden. Zowel vanuit het landschap alsook vanuit het toeristisch product is dit gewenst. De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet is gebaseerd op de bestaande perceelsindeling. De drie erven zijn in de nieuwe situatie nog als zodanig herkenbaar doordat de kenmerkende opbouw van een boerenerf in een voor- en achtererf per perceel toegepast is en de perceelsafschiedingen gemarkeerd zijn met een bomenrij, danwel een beplantingssingel. Bovendien hebben de erven in recreatief opzicht elk een eigen programma en daarmee samenhangende belevingssfeer. De opzet is door een professioneel bureau gemaakt.



## 8 >

Wij helpen u graag in de goede richting. De gemeente heeft in het voortraject de initiatiefnemer begeleid bij het tot stand brengen van de plannen. In overleg met de initiatiefnemer is een bestemmingsplanprocedure in het kader van de Wro opgestart.



**Op 16 december 2014 is het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Duynpark het Zwanenwater' vastgesteld.**





Voor de doorgewinterde  
reiziger



# Reistijden & extra informatie

## Inleiding

In dit hoofdstuk leest u waar u de informatie kunt vinden waar in de vorige hoofdstukken naar is verwezen. Ook is aangegeven welke wegen kunnen worden bewandeld voor ruimtelijke ontwikkelingen. Wij doelen daarmee op verschillende ruimtelijke procedures die voor plannen doorlopen moeten worden.

## Reisbescheiden

Om het u gemakkelijk te maken hebben wij voor een aantal standaard bouwplannen lijsten opgesteld met daarin aangegeven welke gegevens moeten worden ingediend (de reisbescheiden) op het moment dat u een omgevingsvergunning aanvraagt. Op deze manier voorkomen we dat incomplete aanvragen worden ingediend en kunnen wij onze doorlooptijden kort houden. De **Lijsten indieningsvereisten** kunt u vinden op onze gemeentelijke website.

Wat	Waar
Bestemmingsplannen	<a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>
Concept aanvragen	<a href="http://www.schagen.nl">www.schagen.nl</a>
Consult aanvragen	<a href="http://www.schagen.nl">www.schagen.nl</a>
Detailhandelsbeleid Noord-Holland	<a href="http://www.noord-holland.nl">www.noord-holland.nl</a>
Detailhandelvisie Kop van Noord-Holland	<a href="http://www.noord-holland.nl">www.noord-holland.nl</a>
Handreiking Bedrijven en milieuzonering	<a href="http://www.vng.nl">www.vng.nl</a>
Handreiking verblijfs-recreatie Noord-Holland	<a href="http://www.noord-holland.nl">www.noord-holland.nl</a>
Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma	<a href="http://www.schagen.nl">www.schagen.nl</a>
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	<a href="http://www.noord-holland.nl">www.noord-holland.nl</a>
Lokale Woonvisie	<a href="http://www.schagen.nl">www.schagen.nl</a>
Omgevingsvergunning aanvragen	<a href="http://www.omgevingsloket.nl">www.omgevingsloket.nl</a>
Provinciale ruimtelijke verordening	<a href="http://www.noord-holland.nl">www.noord-holland.nl</a>
Regionale kadernota seizoendarbeiders	<a href="http://www.schagen.nl">www.schagen.nl</a>
Regionale visie Bedrijventerreinen	<a href="http://www.schagen.nl">www.schagen.nl</a>
Structuurvisie Noord-Holland 2040	<a href="http://www.noord-holland.nl">www.noord-holland.nl</a>
Vergunningvrij bouwen	<a href="http://www.omgevingsloket.nl">www.omgevingsloket.nl</a>
Vraag en aanbod vrijetijdsvoorzieningen Noord-Holland	<a href="http://www.noord-holland.nl">www.noord-holland.nl</a>
Wet- & regelgeving	<a href="http://www.wetten.nl">www.wetten.nl</a>

<b>Wegen</b>	<b>Wat</b>	<b>Waar</b>	<b>Reistijd *</b>
Binnenplanse afwijking	Het afwijken van bouw- of gebruiksregels	Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 1° en hoofdstuk 3 Wabo en de regels in het bestemmingsplan	8 weken
Buitenplanse afwijking	Het afwijken van bouw- of gebruiksregels wanneer een binnenplanse afwijking niet mogelijk is	Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 2°, hoofdstuk 3 Wabo en artikel 4 bijlage II Bor	8 weken
Project-afwijkingsbesluit	Het afwijken van bouw- of gebruiksregels wanneer binnenplans en buitenplans afwijken niet mogelijk is	Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3°, hoofdstuk 3 Wabo en afdeling 3.4 Awb	6 maanden
Wijzigingsplan	Het toepassen van een wijzigingsvoegdheid uit het bestemmingsplan	Artikel 3.6 Wro en afdeling 3.4 Awb en de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan	6 maanden
(gedeeltelijke) herziening van een Bestemmingsplan	Het wijzigen van de bestemming waarbij geen gebruik gemaakt kan worden van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan	Artikel 3.1 Wro en afdeling 3.4 Awb	6 maanden

\* Tip: Neem ruim voorbereidingsijd voor een snellere reistijd!

# Financiële afspraken

## Op reis gaan kost geld!

Bij plannen die worden aangedragen door inwoners, instellingen of bedrijven kan de gemeente ervoor kiezen om in een overeenkomst afspraken te maken over vergoeding van de ambtelijke plankosten. We hebben het dan bijvoorbeeld over plannen waarvoor een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen.

Daarbij kan de gemeente bij woningbouwplannen afspraken maken over een uiterste voltooiingsdatum. Dit voor komt dat er teveel woningbouwplannen in de lucht blijven hangen zonder dat daar daadwerkelijk uitvoering aan wordt gegeven.

Het doel van bovengenoemde afspraken is het kostendekkend maken van de ambtelijke begeleidingskosten. De ambtenaar die uw procedure begeleidt, zal u hierover op de hoogte brengen. Hij of zij zal van te voren een inschatting maken van de kosten en deze in een soort offerte aan u voorleggen.

De kosten zullen in een intentievereenkomst of antieke overeenkomst worden opgenomen als plankosten,

die ongeacht de voltooiing van het project (gefaseerd) in rekening zullen worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Tevens kan met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden afgesloten als voor plannen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het doel van deze planschadeovereenkomst is dat schaden gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling op de initiatiefnemer kan worden verhaald.



**Ambtelijke plankosten bestaan uit de uren die ambtelijk worden ingezet om het project van het begin tot het eind te beoordelen en te begeleiden.**

**Ambtelijke plankosten kunnen o.a. worden verhaald bij:**

- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak.

Bron: art 6.2.1 Bro

Gemeente Den Helder



De Noordzee

Gemeente  
Hollands Kroon

Gemeente  
Bergen

Gemeente Langedijk