



Gebiedsverhaal Verhuisgebied-Kernen Gemeente Schagen

8 december 2025

BügelHajema Adviseurs

Gebiedsverhaal Verhuisgebied-Kernen

1 Inleiding	2
2 Hoe ontstonden onze kernen?	4
3 Wat is waardevol?	11
3.1 De bestaande waarden van de dorpen in het Verhuisgebied-Kernen	11
3.2 De waarden die we willen bereiken voor het Verhuisgebied-Kernen	12
4 Welke gebieden onderscheiden we?	24
4.1 Verschillende gebieden voor functies en milieu	24
4.2 Regels voor bouwen, slopen en aanleggen Bouwen, slopen en aanleggen	31
5 Te verwachten nieuw beleid	38

Bijlage Beleid in ontwikkeling

1 INLEIDING

Gebiedsverhaal

Het Gebiedsverhaal is een verhaal over het ontstaan, de bestaande waarden en de waarden die we in de toekomst willen bereiken binnen gebieden. Het Gebiedsverhaal stellen we op omdat het helpt om keuzes te maken in het traject om tot een gemeentelijk omgevingsplan te komen. In het Gebiedsverhaal kijken we onder meer hoe we de waarden en doelen van de Omgevingsvisie Schagen kunnen vertalen naar het omgevingsplan.

Het omgevingsplan is een verzameling van regels voor onder meer milieu, gebruik, bouwen en aanleggen. Het gebiedsverhaal geeft hier uitgangspunten voor. Het omgevingsplan van de gemeente Schagen gaat uiteindelijk over het hele gemeentelijke grondgebied. Om dit grote plan behapbaar te maken bouwt de gemeente het in drie delen op.

Verhuisgebied-kernen

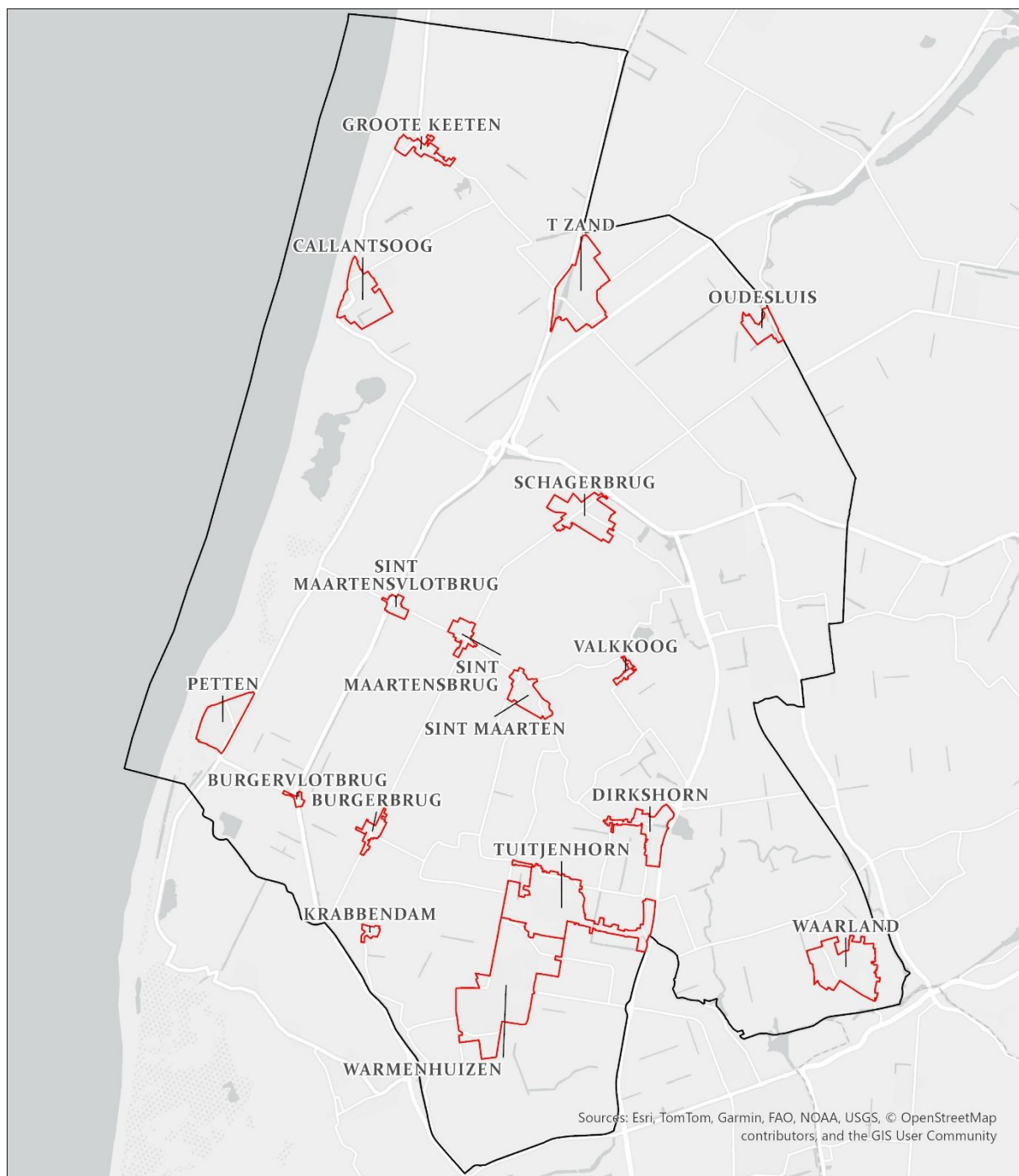
De drie delen van het gemeentelijke grondgebied worden verhuisgebieden genoemd. We verhuizen de regels van de geldende bestemmingsplannen naar het omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt namelijk opgebouwd uit regels voortkomend uit bestaand beleid. Dit zijn de regels van de geldende bestemmingsplan maar ook milieuregels en sommige regels uit verordeningen. De verhuisgebieden zijn:

- Verhuisgebied-Kernen
- Verhuisgebied-Stad Schagen
- Verhuisgebied-Buitengebied

Dit gebiedsverhaal is het verhaal voor het eerste verhuisgebied; Verhuisgebied-Kernen.

Begrenzing

In grote lijn kan je stellen dat het Verhuisgebied-Kernen gaat over woondorpen. Het gaat niet over de stad Schagen en niet over het landelijke gebied. Gekeken is naar dorpen waar wonen de meest voorkomende functie is met de ondersteunende voorzieningen en werkgelegenheid die daarbij horen. Recreatieterreinen vallen buiten dit verhuisgebied. Ook dorpen waarin de agrarische activiteiten overheersen zijn niet in het eerste verhuisgebied opgenomen.



- Ambtsgebied gemeente Schagen
- Verhuisgebied 1

2 HOE ONTSTONDEN ONZE KERNEN?

In opbouw hebben we verschillende soorten kernen met een verschillende ontstaansgeschiedenis en ouderdom.

1. De kernen in het Westfriesse landschap;
2. De kernen in de Zijpe en Hazepolder;
3. De kernen in het kustgebied.

2.1 Kernen in het Westfriesse landschap

Kernen ontstaan uit terpen/terplinten

Het landschap in het Westfriesse deel van de gemeente is een oud zeekleilandschap. Een landschap dat ontstond op een natuurlijke manier onder invloed van het water. Dat kan je nog zien aan de kronkelige wegen en waterlopen. En aan de kernen. Van veel dorpen in dit gebied weten we dat ze al in de Middeleeuwen bewoond waren. De oudste delen van kernen in dit gebied zijn de dorpslinten. Die oudste delen vallen vaak samen met opgeworpen grond, de terpen of terplinten die de mensen vroeger moesten beschermen tegen overstromingen. Later beschermde dijken West Friesland. Dorpslinten vallen vaak samen met oude dijken. De Westfriesse Omringdijk is een monumentale dijk waarin kleine dijkjes zijn samengevoegd tot een beschermende dijk rond het hele gebied dat we West Friesland noemen. Het oostelijke deel van Schagen, het Westfriesse landschap in de gemeente Schagen, maakt hier deel van uit.

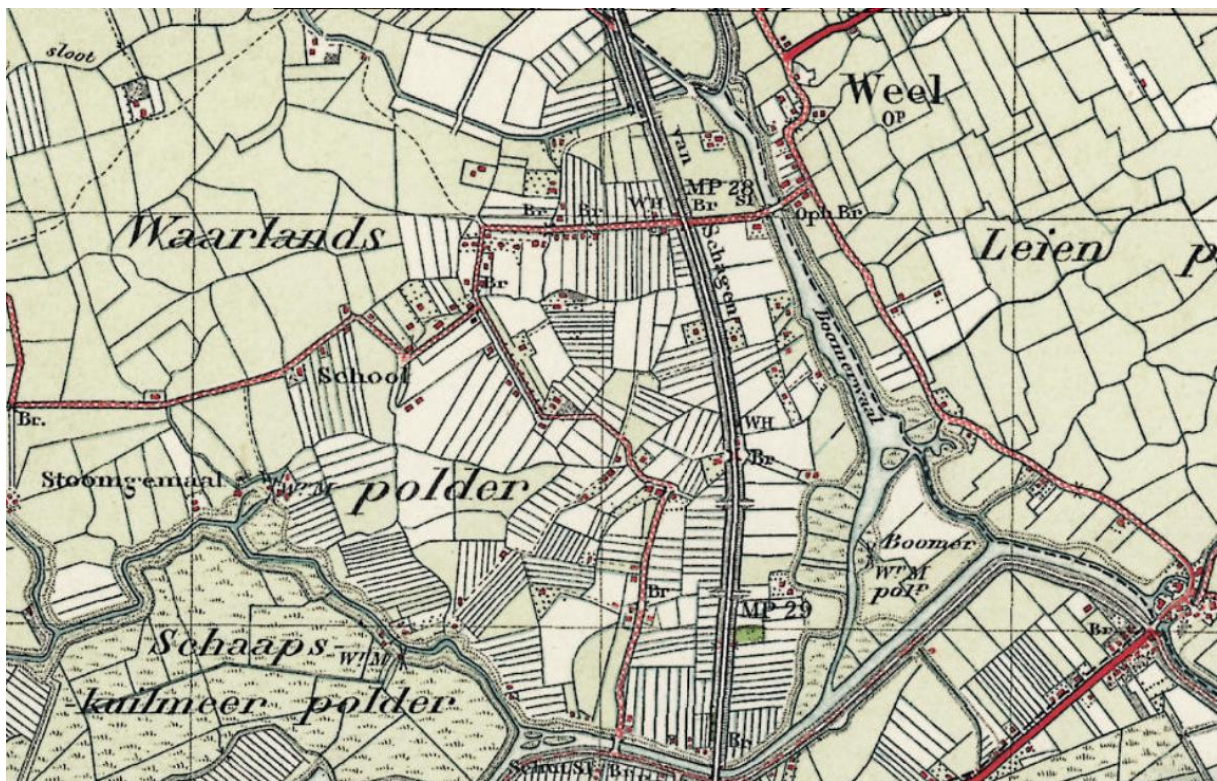
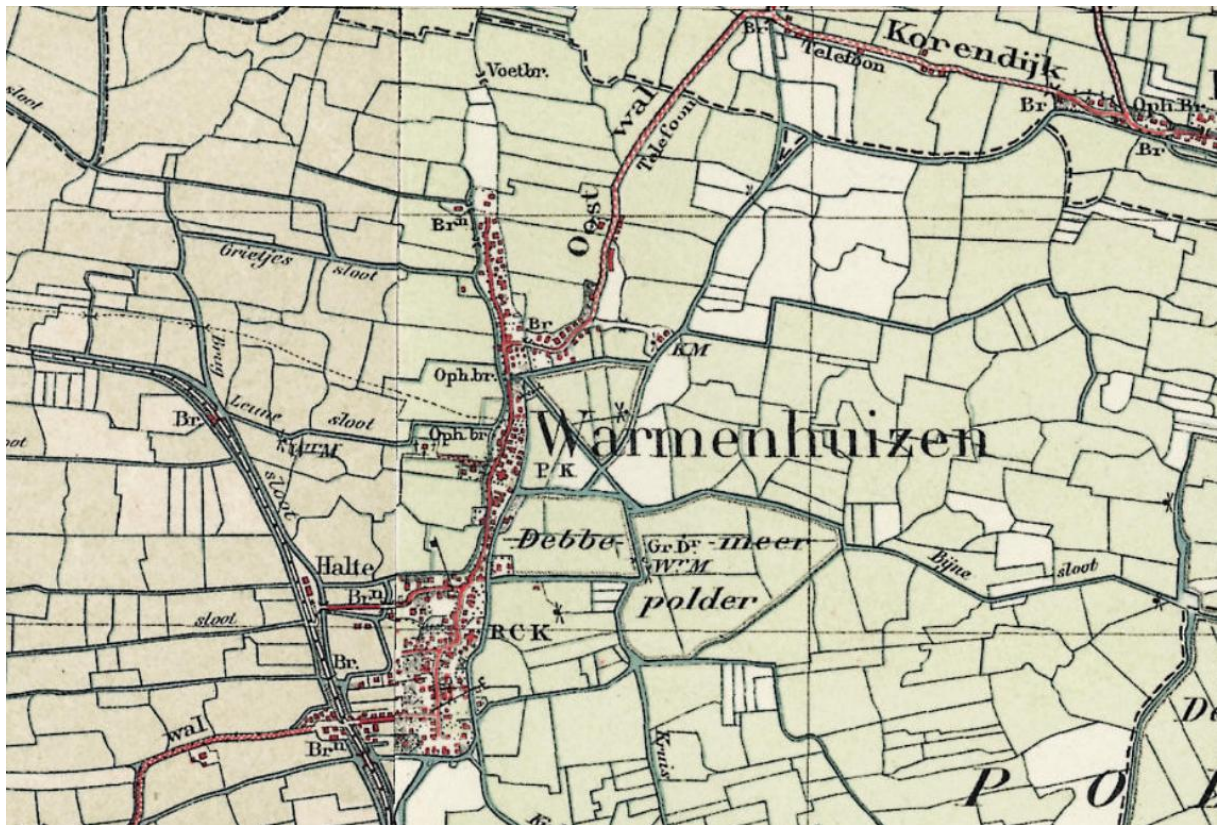
De oude dorpslinten zijn wegen waaraan oude en nieuwere huizen elkaar afwisselen. Vaak op wisselende afstand van de weg. Soms met een voortuin of tuintje, maar soms ook pal grenzend aan de weg. Woonhuizen, stolpen en de historische kerk of kerken vindt je aan deze dorpslinten. Functies zijn afwisselend zeker bij de grotere kernen Tuitjenhorn en Warmenhuizen waar centrumgebieden zijn ontstaan. Bij deze kernen ontstonden in de tweede helft van de 20^e eeuw uitbreidingen met woonwijken en bij een deel van de kernen ook bedrijfsgebieden.

We zien de karakteristiek van dorpslinten met stolpen in de kernen Tuitjenhorn, Warmenhuizen, St. Maarten, Dirkshorn, Valkkoog en Krabbendam.

Waarland

Het dorp Waarland heeft een wat afwijkende geschiedenis. De omgeving van Waarland was in de eerste helft van de 16^e eeuw nog een nat gebied met lage eilandjes, rietlanden en meertjes. Het gebied werd drooggelegd rond 1575 en heel geleidelijk in gebruik genomen voor landbouw en bewoning.

De dorpslinten en bebouwing hierin zijn van jongere datum. Ook hier wisselende bebouwing, wisselende rooilijn, veel kleinschalige woonhuizen in één bouwlaag met verschillende kapvormen en een voortuin(tje). Er is meer eenheid in schaal van de bebouwing en grootte van de erven dan bij de oudere bebouwingslinten van de andere kernen in het Westfriesse landschap. Bijzonder is de aanwezigheid van een molen, waarschijnlijk de oudste poldermolen van Nederland gebouwd in 1532. Deze molen moest de Waarlandspolder droog houden. De molen is tot 2008 bewoond geweest en werd daarna een museum. Waarland is een woonkern met een centrum waarin verschillende functies naast elkaar liggen zoals dat ook in Warmenhuizen en Tuitjenhorn het geval is. Ook bij Waarland ligt een specifiek bedrijfsgebied in aansluiting op het dorp.



2.2 Kernen in de Zijpe en Hazepolder

Het gebied ten westen van de Westfriese Omringdijk is een polderlandschap. Lang geleden lag hier een hoogveengebied achter een strandwal. Door doorbraken en overstromingen was dit gebied onbruikbaar voor bewoning. Het heeft lang geduurd voordat het lukte om het gebied droog te malen. Dit gebeurde aan het einde van de 16^e eeuw. De polders werden volgens strakke lijnen verkaveld. In de lengte ontstonden drie linten waarlangs boerderijen werden gebouwd; de Belkmerweg, de Ruigeweg en Grote Sloot. Op kruispunten van bebouwingslinten en dwarswegen ontstonden kernen. Zo ontstonden langs de dwarswegen de dorpen;

- St. Maartensvlotbrug en St. Maartensbrug;
- Burgervlotbrug en Burgerbrug;
- Schagerbrug.

De drie dorpen die op een kruising van de Groote Sloot en een dwarsweg liggen, Schagerbrug, St. Maartensbrug en Burgerbrug, zijn wat betreft de stedenbouwkundige opbouw vrijwel identiek. Alle drie zijn vaartdorpen en liggen op een kruising van de Groote Sloot met een dwarsweg. Deze kruisvormige structuur werd eerst benut voor de vestiging van functies. Geleidelijk aan ontstond de behoefte om ook de kwadranten van het kruis te gebruiken voor woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen. De lintbebouwing was van oorsprong voornamelijk agrarische bebouwing. Op verscheidene plekken in de verschillende dorpen zijn de voormalige agrarische gebouwen nog aanwezig.

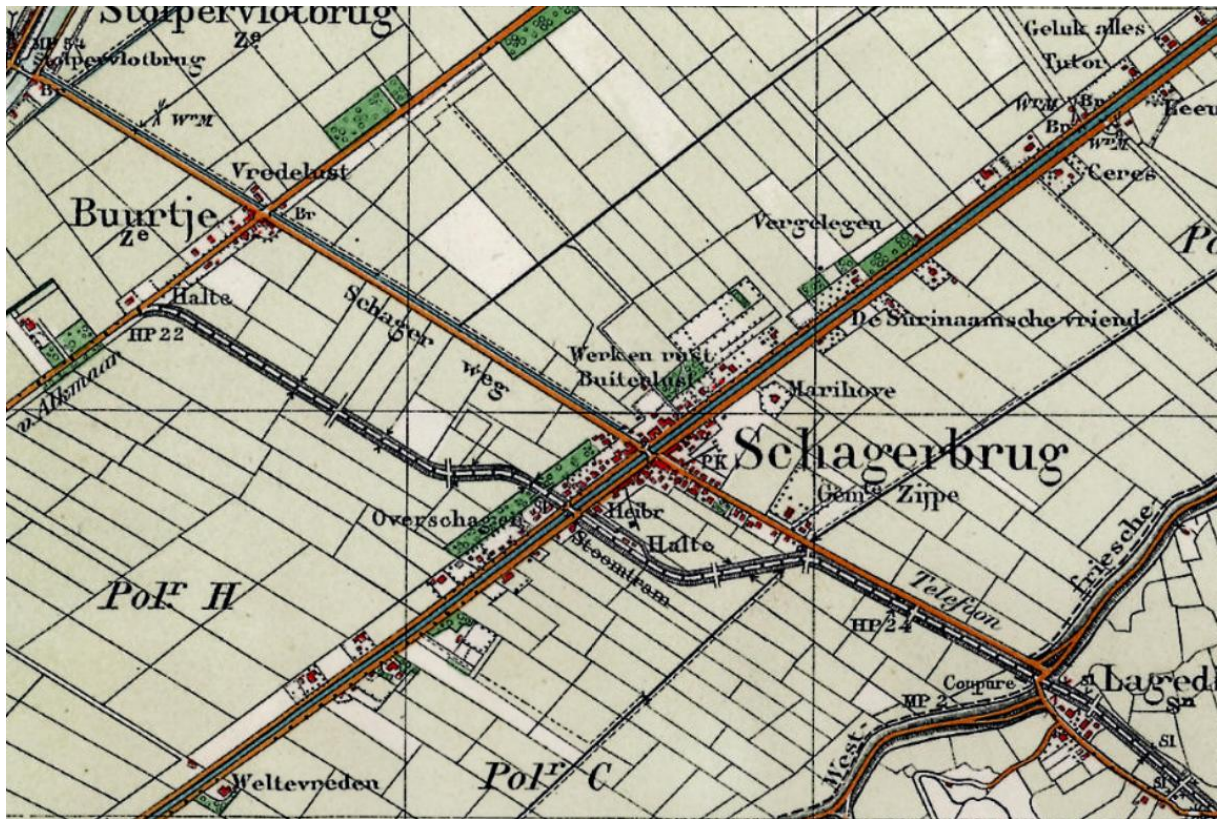
Burgervlotbrug en St. Maartensvlotbrug zijn ontstaan bij de bruggen over het Noordhollandsch Kanaal, maar zijn qua opzet wel vergelijkbaar met de dorpen langs de Groote Sloot.

Oudesluis

Oudesluis heeft als dijkdorp aan de voormalige Zuiderzee een langere geschiedenis en een karakter dat afwijkt van de polderdorpen. Oudesluis lag tot de inpoldering van de Anna Paulowna polder in de eerste helft van de 19^e eeuw aan de Zuiderzee. Vroeger was het een aanlegplaats voor VOC schepen. De oudste bebouwing is te vinden tegen de dijk aan de Noorderweg. Ook aan de andere kant van de verlengde Groote Sloot, aan De Akker, is oudere bebouwing te vinden. In het midden van het dorp achter de Sportlaan heeft het dorp zich uitgebreid aan de Melchiorstraat en de Jippesstraat.

't Zand

't Zand heeft zich na de aanleg van het Noordhollandsch Kanaal in de 19^e eeuw ontwikkeld tot het grootste dorp in de Zijpe en Hazepolder. 't Zand was aanvankelijk een buurtschap met enige lintbebouwing bij de kruising van de Keinsmerweg en de Korte Bosweg. Door verdichting van de lintbebouwing en uitbreidingen is het dorp vanaf 1950 gegroeid tot de nu bestaande omvang. Het werd een kern met een centrum, met verschillende verzorgende functies en een bedrijfsgebied.



Kenmerkend kruispunt dorp Zijpe en Hazepolder; voorbeeld Schagerbrug (Kaart Topotijdreis 1950)



Uitzondering Oudesluis, ontstaan als dijkdorp aan voormalige Zuiderzee (kaart Topotijdreis 1950)

2.3 Kernen in het kustgebied

Het kustgebied van Schagen is in de loop der eeuwen volop in beweging geweest. De strandwal waarop bewoning ontstond lag vroeger verder naar het westen, buiten de huidige kustlijn. Al in de 8^e eeuw moet op deze strandwal een dorp zijn ontstaan dat Petten heette. Het eerste Petten ging verloren tijdens de Elisabethvloed in de 15^e eeuw. Daarna werd het dorp landinwaarts verplaatst. Ook dat dorp, toen Petten aan de Zijpe genoemd, spoelde in de 17^e eeuw weg. Het restant werd straat voor straat landinwaarts geplaatst. In de oorlog werd het door de Duitse bezetter afgebroken voor de Atlantikwall en pas na de oorlog opnieuw opgebouwd.

De voorloper van Callantsoog was een buurtschap dat ook westelijker lag dan de kust zoals we die nu kennen. Ook dit dorp verdween ten gevolge van overstroming. Dit was tijdens de Allerheiligenvloed in de 12^e eeuw.

In de 17^e eeuw werd de Van Oldenbarneveldstdijk aangelegd. Waar deze dijk aansluit op de Noord Schinkeldijk is het buurtschap Groote Keeten ontstaan. Het buurtschap bestond uit enkele boerderijen en arbeiderswoningen.

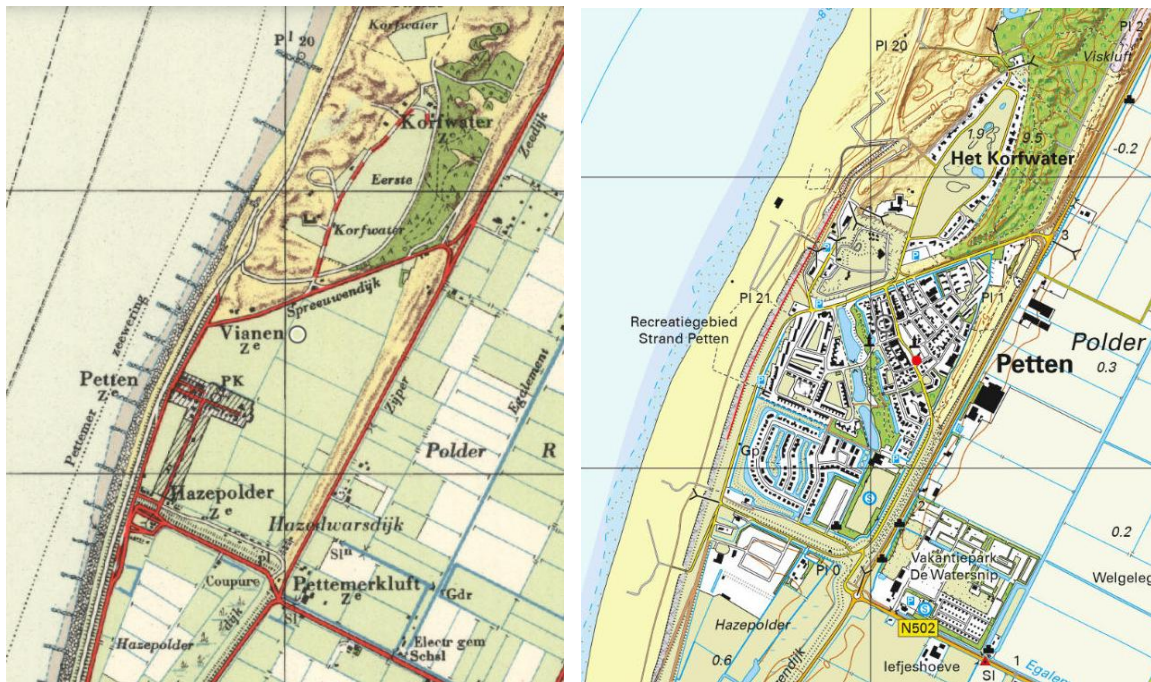
In de 19^e eeuw ontstond er met de Hondsbossche Zeewering een eerste robuuste verdediging van de kust, die in latere tijden nog enkele malen is versterkt. Het was ook in het einde van de 19^e eeuw dat de eerste ontwikkelingen van Callantsoog richting badplaats hun beslag kregen. Petten is na de oorlog herbouwd op een plek verder van de kust. Het oorspronkelijke vissersdorp verkleurde net als Callantsoog meer en meer naar een woon- en toeristendorp. Door de ligging van Groote Keeten direct bij de kust had en heeft het ook dit dorp een grote aantrekkingskracht op toeristen. Bij Groote Keeten en omgeving is het aantal recreatieverblijven inmiddels flink groter dan het aantal woningen. Deze en andere verblijfsrecreatiegebieden zijn niet toebedeeld aan het verhuisgebied Kernen maar aan het verhuisgebied Buitengebied.



Kustdorp Callantsoog (Kaart Topotijdreis 1950)

Gemeentebrede groei in de tweede helft van de 20^e eeuw

In alle drie de landschappelijke deelgebieden was er grote groei van kernen in de tweede helft van de 20^e eeuw en in de 21^e eeuw.



Herbouw en groei van kustdorp Petten (Kaart Topotijdreis 1950-2024)

Niet alle kernen groeien of groeiden even hard. Maar verspreid over het huidige grondgebied van Schagen ontwikkelden zich grotere kernen met centra met voorzieningen, sportvelden en sportcomplexen die een functie hebben voor een bredere groep inwoners dan alleen die van de eigen woonplaats. In de kuststrook gaat het mede om een functie voor recreanten en toeristen. In de Zijpe en Hazepolder en West Friesland ligt de nadruk in de grotere kernen op de eigen inwoners in combinatie met de inwoners van omliggende kleinere dorpen.

In het navolgende schema ordenen we de kernen op de mate waarin er gebundelde voorzieningen en bedrijfsgebieden zijn.

	KUSTSTROOK	ZIJPE- EN HAZEPOLDER	WEST FRIESLAND
Kernen met een aaneengesloten centrum met verschillende functies	Callantsoog	't Zand	Tuitjenhorn
	Petten		Waarland
			Warmenhuizen
Kernen met intensief gebruikte complexen voor verschillende sporten	Callantsoog	't Zand	Tuitjenhorn
	Petten		Waarland
			Warmenhuizen
Kernen met bedrijfsgebieden in aansluiting op het dorp	(Petten) ¹	't Zand	Tuitjenhorn
	(Callantsoog) ¹	Schagerbrug	Waarland
		St. Maartensvlotbrug	Warmenhuizen
Kernen waar vooral wordt gewoond en in beperkte mate bedrijven of sportvoorzieningen aanwezig zijn	Groote Keeten	Oudesluis	Dirkshorn
		Burgerbrug	Krabbendam
		Burgervlotbrug	St. Maarten
		St. Maartensbrug	Valkkoog

¹ Bij Petten en Callantsoog zijn bedrijfsgebieden die buiten het Verhuisgebied-Kernen vallen

3 WAT IS WAARDEVOL?

3.1 De bestaande waarden van de dorpen in het Verhuisgebied-Kernen

De Omgevingsvisie laat zien welke waarden in het landschap en in de verschillende kernen van Schagen belangrijk zijn. Dit zijn de waarden die bij de participatie over de Omgevingsvisie door inwoners zijn genoemd. Voor de hele gemeente geldt dat inwoners de groene omgeving met de verschillende landschappen en dorpen waardevol vinden. Maar ook de leuke evenementen, de goede voorzieningen en de veiligheid. Genoemd worden daarnaast de vele wandel- en fietspaden, stolpen en kerken. En een goede balans in de gemeente tussen reuring, rust en ruimte.

Voor het Verhuisgebied-kernen gelden de algemene waarden voor de gemeente en de specifieke waarden voor grotere en kleinere dorpen in de Omgevingsvisie:

- eigenheid, authentieke kernen;
- landelijk karakter;
- ruimtelijk wonen (specifiek voor de kleinere kernen);
- de zorg voor elkaar, de gezelligheid en gemeenschapszin;
- het actieve verenigingsleven;
- de evenementen zoals de kermis;
- de aanwezigheid van voorzieningen (geldt vooral in de grotere kernen);
- de eigenheid of het authentieke van de kernen;
- de variatie in bewoners, woningen en bedrijvigheid (geldt vooral in de grotere kernen);
- het landelijk karakter;
- de vele stolpen en kerken;
- de binding met de agrarische sector (geldt vooral in de kleinere kernen);
- ruimtelijk wonen en kleinschaligheid (geldt vooral in de kleinere kernen);
- de vele wandel- en fietspaden;
- de veiligheid;
- balans tussen reuring, rust en ruimte.

Naast deze waarden is in de Omgevingsvisie ook duidelijk opgenomen dat de gemeente archeologische en cultuurhistorische waarden belangrijk vindt. Het cultureel erfgoed zoals de Westfriese Omringdijk, de duinen, de terpen en kenmerkende panden waaronder de stolpen zijn belangrijk.

Binnen het Verhuisgebied-Kernen vallen de gebieden Kerkbuurt (deel van Tuitjenhorn) en de kern Valkkoog. Deze kernen zijn op de visiekaart van de Omgevingsvisie aangemerkt als karakteristieke dorpen.

3.2 De waarden die we willen bereiken voor het Verhuisgebied-Kernen

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie laat niet alleen bestaande waarden zien maar ook waarden die de gemeente nastreeft. Hiervoor zijn speerpunten en een visiekaart opgesteld. Voor het omgevingsplan en in het bijzonder het Verhuisgebied-Kernen zijn de volgende uitgangspunten belangrijk.

Sterke dorpen:

- Winkels en andere veel gebruikte voorzieningen hebben of krijgen hun plek zoveel mogelijk in het centrum van een dorp. Bijvoorbeeld een dorpshuis of een café.
- Bij verbouw of nieuwbouw van gebouwen combineren we als dat kan onderwijs, sport en cultuur.
- Voorzieningen in een dorp mogen werkruimte of studieruimte aanbieden. Zoals een dorpshuis, café of winkel.

Voor het omgevingsplan:

- onderscheid centrumgebieden
- maak combinaties van functies mogelijk

Meer woningen

- We spelen in op de groeiende behoefte naar woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen.
- In en rond kernen bouwen we op terreinen die eerst een andere functie hadden. Bijvoorbeeld een terrein waar een school of een bedrijf heeft gestaan.
- We geven op de visiekaart aan waar nieuwe woningen kunnen komen aan de randen van een dorp (nieuwe woningen bouwen kan niet bij Groote Keeten, St. Maartensvlotbrug, Oudesluis, Valkkoog, Kerkbuurt en Krabbendam).

Voor het omgevingsplan:

- er is een algemeen doel om de woningvoorraad optimaal te houden
- als functies vervallen liggen er kansen om naar wonen te veranderen
- er is een verschillende toekomstperspectief in groei van kernen

Aantrekkelijk voor ondernemers:

- De bestaande bedrijfsgebieden blijven bestemd voor ondernemers. Bij Callantsoog is het mogelijk om van een deel van het bedrijfsgebied een woonwerklocatie te maken (dit bedrijfsgebied valt buiten het Verhuisgebied-Kernen).

- Bij Petten is het mogelijk om het bedrijfsgebied te veranderen naar wonen of recreatie (ook dit bedrijfsgebied valt buiten het Verhuisgebied-Kernen).

Voor het gebied Petten, Callantsoog en Groote Keeten wordt een kustvisie voorbereid. We verwachten dat in deze visie wordt uitgewerkt of de genoemde veranderingen in Petten en Callantsoog mogelijk en wenselijk zijn. Na vaststelling van de kustvisie zal dit een vervolg krijgen.

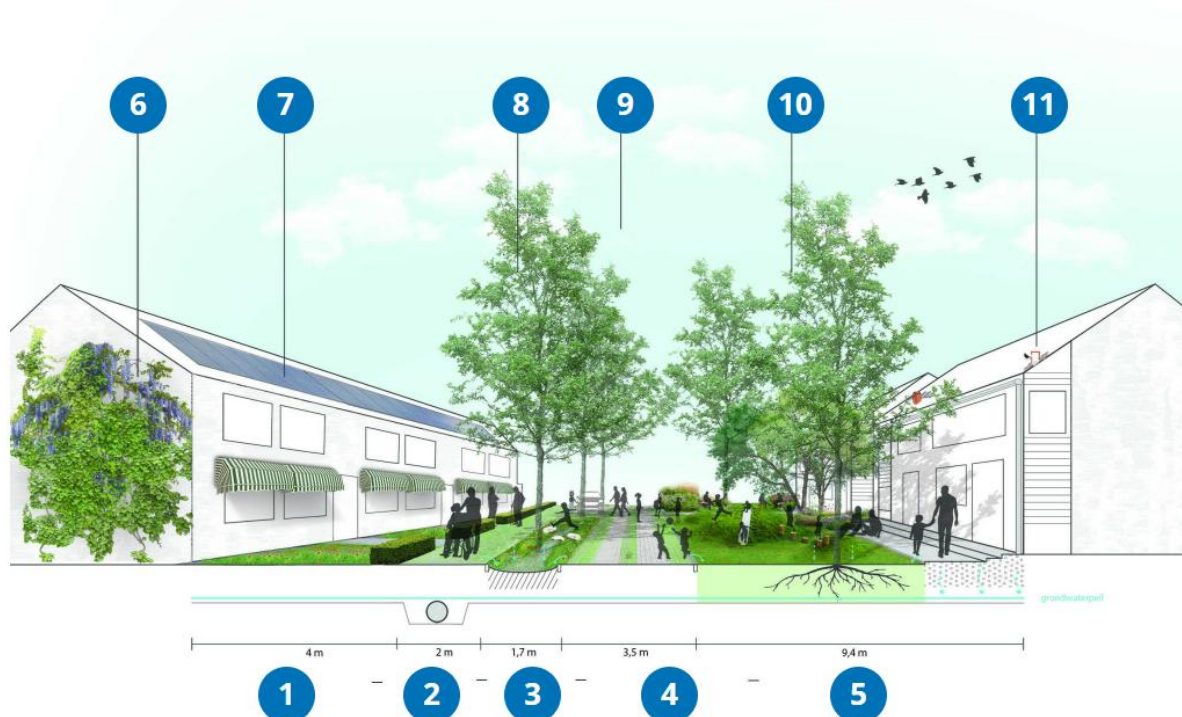
Energiebesparing en energie duurzaam opwekken:

We zoeken mogelijkheden voor het duurzaam maken van gebouwen

- De warmte die we nodig hebben voor het verwarmen van onze gebouwen halen we zo veel mogelijk uit de omgeving. Bijvoorbeeld uit de bodem, lucht, zon, water. Of uit andere duurzamere warmtebronnen zoals groen gas of restwarmte.
- We zetten in op zonnepanelen op (grote) daken en op overkappingen van parkeerterreinen.
- We moedigen duurzame vormen van verkeer en vervoer aan. Dat doen we o.m. door het gebruik van deelauto's aan te moedigen en door het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen.
- We stemmen de inrichting van onze omgeving af op periodes met veel regen en periodes van droogte en hitte.
- We werken aan meer groen en aan een grotere biodiversiteit.

In de Omgevingsvisie is een verbeelding opgenomen voor de woonstraat van de toekomst. Veel duurzaamheidsdoelen komen in deze verbeelding tot uiting. Het gaat onder meer over tuinen die overwegend groen zijn en waar verharding bij voorkeur waterdoorlatend is (nr. 1 in de afbeelding). Het gaat over een goede opvang van regenwater in combinatie met natuurlijk groen in de openbare ruimte (3). Gevelbegroeiing en zonne-energie op daken en gevels is ook in dit ideaalplaatje opgenomen (6/7). We zien daarnaast het belang van bomen (10) en de mogelijkheid om aandacht te besteden aan natuur bij het bouwen van woningen (11 nestgelegenheid). Ook is een locatie voor deelauto's en zijn laadpalen in de afbeelding opgenomen om duurzame vormen van vervoer te stimuleren.

Woonstraat van de toekomst: Als onze woonstraten veranderen. Hoe zouden bestaande straten er dan in de toekomst uit kunnen zien?



In het gemeentelijke programma duurzaamheid zijn de ambities uit de Omgevingsvisie op het gebied van duurzaamheid verder uitgewerkt. Het programma gaat in op duurzame warmte, elektriciteit, mobiliteit, groen en biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulaire economie. Er worden geen concrete effecten aangegeven voor het omgevingsplan. De mogelijke effecten die van belang zijn voor het omgevingsplan hebben wij toegevoegd in kolom 3 van onderstaande tabel.

Onderdeel	Doel en inhoud relevant voor Verhuisgebied - kernen	Mogelijke effecten voor omgevingsplan
Duurzame warmte	Besparing in de warmtevraag van de bebouwde omgeving: -optimaal isoleren -koppelen warmtevraag aan duurzame bronnen	Behoefte aan: -isolatie van dak en muren -zonnecollectoren/ warmtepompen -regels om bij bodemenergiesystemen te voorkomen dat systemen elkaar in de weg zitten
Duurzame elektriciteit	Optimaal benutten beschikbare gebouwen en infrastructuur voor duurzame energie opwekking.	Behoefte aan: -zonnepanelen op daken, overkappingen, grond -kleine windturbines waar dat mag

Duurzame mobiliteit	Dekkende infrastructuur elektrische voertuigen Stimuleren deelvervoer	Behoeftte aan: -laadpalen -parkeerplaatsen deelvervoer
Groen/biodiversiteit	Vergroenen leefomgeving: -meer bomen en groen -binnen bebouwd gebied verweven van natuur als onderdeel van gebouwen en straten	Behoeftte aan: -behoud en aanleggen bomen en groen -ruimte voor natuurinclusief bouwen en natuurinclusief groenbeheer
Klimaatadaptatie	Voorbereiden op klimaatverandering: -vergroenen en ontsteden -opvangen en vasthouden regenwater	Behoeftte aan: -meer groen en minder verharding in openbare ruimte en op erven -behoud en versterking van boombeplanting
Circulaire economie	Voorkomen/verminderen van afval	n.v.t.

Voor het omgevingsplan kunnen in afwachting van de update van het programma duurzaamheid de volgende effecten op het omgevingsplan aan de orde zijn:

- Beleid/regels die isolatie aan de buitenzijde van een gebouw makkelijk mogelijk maken
- Beleid/regels voor plaatsing zonnepanelen op dakdelen of gebouwen waar dat nog niet vergunningvrij mag
- Beleid/regels voor plaatsing warmtepompen
- Beleid/regels voor parkeerruimte deelauto's
- Beleid/regels voor plaatsing laadpalen
- Beleid/regels natuurinclusief ontwerp

Deze opties zullen pas in het omgevingsplan verwerkt worden als de update van het programma duurzaamheid is vastgesteld.

NB De aandacht voor klimaatadaptatie heeft al een plek gekregen in de hemelwaterverordening en in het bomenbeleid.

Een gemeente waarin de bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden

- We houden rekening met de Waardenkaart behorende bij de Omgevingsvisie en vragen inwoners en ondernemers om dat ook te doen (zie het onderdeel waarden)
- We vinden bomen en struiken belangrijk. De manier waarop we bomen en struiken planten verschilt per gebied. Voor het eerste Verhuisgebied is belangrijk dat bij de kernen in de Zijpe en Hazepolder vooral bomen en struiken willen hebben langs de Oostwest

wegen. In West-Friesland zien we graag bomen langs wegen en op de grotere (agrarische) erven.

- We beperken de mogelijkheid voor reclame op gebouwen of op borden of palen in de openbare ruimte
- We zorgen voor ons cultureel erfgoed. We bieden mogelijkheid om ten behoeve van het behoud kenmerkende panden zoals stolpen, kerken, buitenplaatsen en molens voor andere doelen te gebruiken.
- We vinden stolpen waardevol. We werken mee aan plannen die helpen om stolpen te bewaren. Bijvoorbeeld door deze te gebruiken voor meer dan 1 woning.
- De hoogte van woningen in dorpen (alle dorpen exclusief de stad Schagen) blijft beperkt tot een maximum hoogte van drie bouwlagen met een kap. In bijzondere gevallen kan er hoger worden gebouwd. De plek moet er geschikt voor zijn. Er moet in het ontwerp een goede overgang worden gemaakt naar de gebouwen in de omgeving. Ook bespreekt de gemeente zulke plannen bij de start met omwonenden en de gemeenteraad.
- We besteden extra aandacht aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte in de centra van de kernen en drukbezochte toeristische plekken en aan de karakteristieke dorpen Valkkoog, Eenigenburg (ligt buiten het eerste Verhuisgebied) en Kerkbuurt.

Voor het onderwerp bomen beschikt de gemeente over een Groene kaart waarop monumentale en waardevolle bomen en houtopstanden zijn geïnventariseerd en gewaardeerd. Vrijwel alle kernen in het eerste Verhuisgebied hebben een of meerdere waardevolle groenelementen. De gemeente ontwikkelt hierop aansluitend een actualisatie (verwacht in 2026). Hier zal niet alleen gekeken worden naar de ruimtelijke waarde van beplantingen maar ook naar hun betekenis voor de natuur en natuurverbindingen. Bescherming van waardevolle beplantingen vindt nu plaats op basis van de Bomenverordening. Dit nemen we over in het omgevingsplan voor het Verhuisgebied-Kernen.

Voor het omgevingsplan:

- werken vanuit waarden Waardenkaart van de Omgevingsvisie
- behoud van monumentale en waardevolle bomen/houtopstanden
- beperken reclame, zie het onderdeel Welstandnota/Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit
- behoud cultuurhistorische erfgoed, zie de verdieping op archeologie en cultuurhistorie hierna
- beperken bouwhoogte, afweging nodig bij meer dan drie lagen met kap
- behoud bijzondere stedenbouwkundige/cultuurhistorische waarden van centra en aangewezen karakteristieke gebieden

Verdieping archeologie en cultuurhistorie

De beleidskaart archeologie uit 2022 geeft een goed beeld van archeologische waarden en noodzaak van archeologisch onderzoek. In het Verhuisgebied-kernen vinden we:

- Vier regimes verwachtingswaarden: geen archeologische waarde, lage archeologische verwachting, middelhoge archeologische verwachting, hoge archeologische verwachting;
- Hoge waarden: bebouwingslinten, dijken, molen(plaats), bebouwing;
- Zeer hoge archeologische waarden: Westfriese Omringdijk, Rijksmonumenten en kerkterreinen in Warmenhuizen, Tuitjenhorn/Kerkbuurt, Valkkoog, St. Maarten, Oudesluis, St. Maartensbrug, Schagerbrug, Petten en Callantsoog.

De cultuurhistorische waarden/elementen zijn samengebracht op de Cultuurhistorische elementenkaart ook is er een combinatiekaart gemaakt van cultuurhistorische elementen en archeologie. De cultuurhistorische elementen vallen regelmatig samen met archeologische waarden.

In Verhuisgebied-kernen vinden we:

- Monumentale en karakteristieke bebouwing (erfgoedlijst);
- Lijnelementen – historische waterlopen, - dijken, -wegen, -tramtracé;
- Historische terreinen (kerkterreinen, terpenlinten, historische (lint)bebouwing en terpen);
- Molenplaats (Petten, Waarland, Oudesluis, t Zand), molenbiotoop (Burgerbrug), molen met molenbiotoop (Waarland);
- Vrijwaringszone en kwaliteitszone Westfriese Omringdijk (Krabbendam, St. Maarten en Valkkoog);
- Sluizen/bruggen/lichtopstand/graven/grafzerken;
- Waardevolle graven op begraafplaatsen in de aangegeven kernen;
- Rationele verkaveling en open landschap Polder Koe gras (Groote Keeten).

Welstandnota/reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

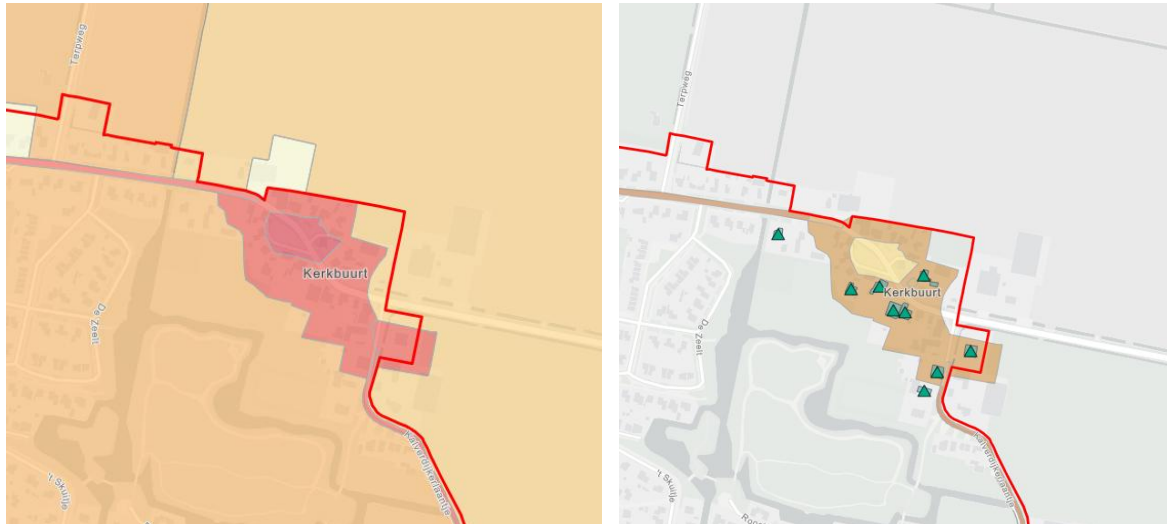
De welstandnota van Schagen heet Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit. De Reisgids kent twee soorten niveaus van welstand: soepel en bijzonder. Hier achter zit een verschil in waarde. De Reisgids geeft voor verschillende gebieden en bouwvoornemens criteria. Deze criteria hebben betrekking op:

1. Ligging;
2. Hoofdvorm;
3. Vormgeving;
4. Materiaal en kleur.

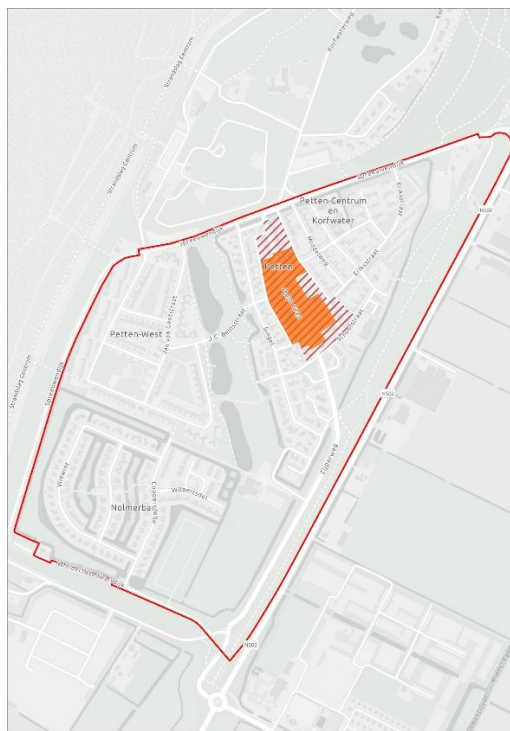
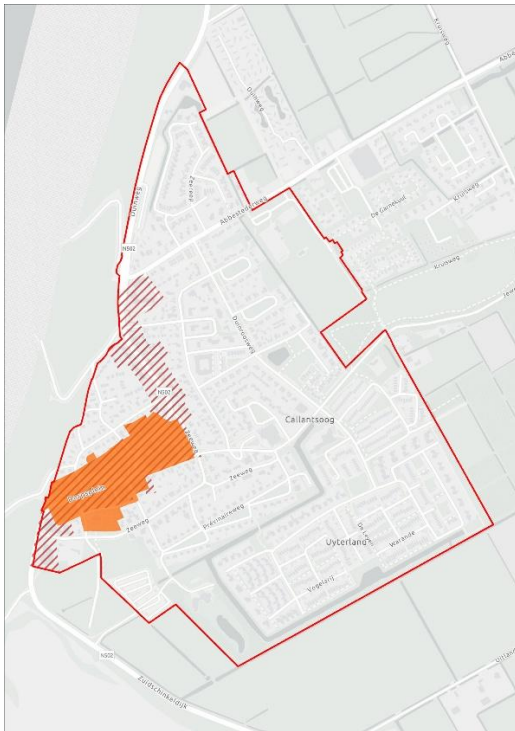
Welstandsniveau bijzonder

De gemeente wil de kwaliteit van een aantal centrumgebieden behouden en versterken. Dit zijn de centra van de dorpen Petten, Callantsoog, 't Zand, Tuitjenhorn en Warmenhuizen. Deze

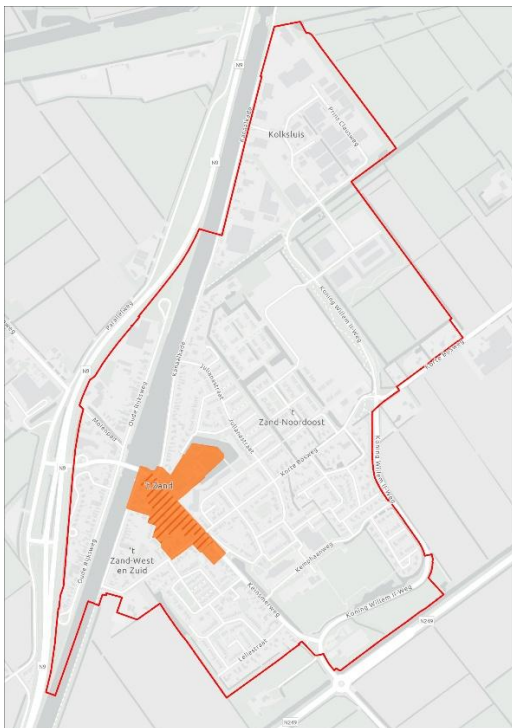
centra hebben in de Reisgids de status van een gebied met een bijzonder welstandsregime. Daarnaast staat in de Reisgids voor twee linten met bebouwing dat deze linten historisch waardevol zijn. Het gaat om Eenigenburg (deze kern valt onder het Verhuisgebied-Buitengebied) en Valkkoog (onderdeel van het Verhuisgebied-Kernen). Ook voor deze bebouwingslinten geldt het bijzondere welstandsregime. De als karakteristiek aangemerkte locatie Kerkbuurt (onderdeel van Tuitjenhorn aangewezen in de Omgevingsvisie) is niet opgenomen in de Reisgids ruimtelijke kwaliteit. Hierna is in een afbeelding te zien dat hier wel cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in de vorm van archeologische waarde, waarde van een oud kerkterrein en de waarden van een aantal stolpen.



Links de beleidskaart Archeologie, rechts de Cultuurhistorische elementenkaart met de begrenzing van de kern Tuitjenhorn en de ligging van de Kerkbuurt. Het centraal gelegen kerkterrein heeft een zeer hoge archeologische waarde, de bebouwing daaromheen heeft een hoge archeologische waarde. Ook op cultuurhistorische waarden scoren de beide gebieden; de lintbebouwing en het kerkterrein. De groene driehoeken geven aan waar stolpen staan.



De arcering geeft bijzonder welstandsregime aan, oranje is het functionele centrumgebied binnen de kernen Callantsoog en Petten.



De arcering geeft bijzonder welstandsregime aan, oranje is het functionele centrumgebied binnen de kern 't Zand.

Welstandsniveau soepel

De Reisgids maakt binnen het welstandsniveau soepel onderscheid tussen buitengebied, komgebieden, werkgebieden en recreatiegebieden. Binnen het Verhuisgebied-kernen hebben we te maken met komgebieden en werkgebieden. In deze gebieden wordt ook ingegaan op ligging, hoofdvorm, vormgeving en bij de komgebieden ook naar materiaal en kleur.

Er is specifiek beleid voor bijzondere gebouwen (zoals monumenten, stolpen, karakteristieke panden) en complexen (grootschalige maatschappelijke en/of publieke functies).

De Reisgids omvat sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen. Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als het in overeenstemming is met de sneltoetscriteria.

Er zijn sneltoetscriteria voor:

1. Bijbehorende bouwwerken (aan-, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) die niet in het centrumgebied of het bijzondere lint liggen;
2. Dakkapellen;
3. Dakopbouwen;
4. Gevelwijzigingen, waaronder erkers;
5. Reclame voor zover deze wordt toegepast buiten het centrumgebied of het bijzondere lint.

In aanvulling op de Reisgids ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente in een apart rapport ook richtlijnen opgesteld voor verbouwen, restaureren en onderhouden van monumenten.

Voor het omgevingsplan en de Reisgids ruimtelijke kwaliteit:

- Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. Welstandstoezicht aan de voorkant is onderdeel van de toetsing van vergunningaanvragen. Voor regels voor het uiterlijk van bouwwerken in het omgevingsplan die uitleg behoeven, geldt de eis dat de gemeenteraad beleidsregels moet vaststellen. Onder uiterlijk van bouwwerken vallen vormgeving, maatvoering, materiaal- en kleurgebruik. De welstandnota geldt als een beleidsregel.
- Gemeenten kunnen ook beleidsregels vaststellen over andere aspecten van welstand, zoals bijvoorbeeld over de plaatsing van bouwwerken. Daarvoor is het college van burgemeester en wethouders bevoegd. Algemeen geldt wat concreet kan zijn, staat in het omgevingsplan. Daar waar open normen worden gebruikt geven beleidsregels uitleg wat daarmee bedoeld is.

Voor het omgevingsplan:

- Behoud bijzondere stedenbouwkundige/landschappelijke/cultuurhistorische waarden van rood gearceerde gebieden. Dit kan door behoud van de bebouwingsstructuur (ligging en schaal) en behoud van de bouwvorm van stolpen, kerken en karakteristieke panden.

Voor omgevingsplan en de Reisgids ruimtelijke kwaliteit;

- Houd vast aan ‘concrete eisen over ligging of maatvoeringen staan in het omgevingsplan’ en houdt deze buiten de Reisgids ruimtelijke kwaliteit (minimaal).
- Geef waar nodig nadere duidingen van open normen in het omgevingsplan in de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit.
- Voeg Kerkbuurt toe aan de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit i.v.m. de aanwijzing als karakteristiek gebied (omgevingsvisie) en de samenkomst van cultuurhistorisch belangrijke elementen (stolpen, archeologische waarden en de waarde van een oud kerkterrein).

Alle waarden

De bestaande waarden die we willen beschermen en waarden die we willen benutten en ontwikkelen zijn op basis van de Omgevingsvisie en de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit samengevat in de A3 tabel hierna.

Kernen bestaande waarden	Eigenheid, authentieke kernen, landelijk karakter	Gemeenschapszin, verenigingsleven, evenementen	Stolpen, kerken, cultureel erfgoed	Voorzieningen	Variatie bewoners, woningen, bedrijvigheid	Ruimtelijk wonen, kleinschaligheid en binding met agrarische sector	Veiligheid, balans tussen reuring, rust en ruimte
Callantsoog	+ waardevol centrum		+ waardevol centrum		Centrum/ bedrijfsgebied		
Petten	+ waardevol centrum		+ waardevol centrum		Centrum/bedrijfsgebied		
't Zand	+ waardevol centrum		+ waardevol centrum		Centrum/bedrijfsgebied		
Warmenhuizen	+ waardevol centrum		+ waardevol centrum		Centrum/bedrijfsgebied		
Tuitjenhorn	+ waardevol centrum + waarde Kerkbuurt		+ waardevol centrum + waarde Kerkbuurt		Centrum/bedrijfsgebied		
Waarland					Centrum/bedrijfsgebied		
Schagerbrug					Bedrijfsgebied		
Dirkshorn							
St.Maarten							
Groote Keeten					*		
St.Maartensvlotbrug					Bedrijfsgebied		
Oudesluis					*		
Burgerbrug							
Burgervlotbrug					*		
St.Maartensbrug							
Valkkoog	+ waarde Valkkoog		+ waarde Valkkoog		*		
Krabbendam					*		
Toekomst waarden voor een bepaalde kern of gebied	Opwaarderen centra Ontwikkeling Petten naar echte badplaats		Extra aandacht voor kwaliteit cultureel erfgoed en hergebruik van waardevolle gebouwen zoals stolpen en kerken	Compacte centra Toeristische voorzieningen in badplaatsen Ontmoetingsplek per dorp Mogelijkheid om functies te combineren	Ruimte voor ondernemen *Aller kleinste kernen blijven in contour zichzelf, grotere kernen kunnen in contour groeien		Kindvriendelijkheid en inclusie Voor toekomstbeeld zie ook de woonstraat van de toekomst
Toekomstwaarde algemeen	Een gezinsvriendelijke gemeenten met sterke dorpen, aantrekkelijk voor ondernemers Een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie Een gemeente die aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag Een gemeente waarin iedereen mee kan doen Een gemeente waarin kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn Een veilige gezonde en sportieve gemeente Een duurzame gemeente Een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden met zorg voor ons cultureel erfgoed						

Legenda betekenis kleuren	
	Grotere dorpen (O'visie, meer dan 1500 inwoners)
	Kleine dorpen (O'visie minder dan 1500 inwoners)
	Extra waarden vanuit ruimtelijke kwaliteit Valkkoog/Kerkbuurt
	Extra waarden vanuit ruimtelijke kwaliteit centra
	Bestaande waarden in deze kolom zijn van toepassing
	Bestaande waarden in deze kolom zijn niet van toepassing

4 WELKE GEBIEDEN ONDERSCHIEDEN WE?

4.1 Verschillende gebieden voor functies en milieu

Ruimtelijke en planologische waarden en waarden op het gebied van milieu moeten samenkomen in het omgevingsplan. In grote hoofdlijn gaat het daarbij om vier verschillende gebieden die elk een andere dominante functie hebben, die verschillende waarden hebben en die een verschillende aard hebben op het gebied van rust en levendigheid. Het toestaan, afwegen of verbieden van activiteiten is op basis van die dominante functie, die waarden en de balans tussen rust en reuring voor elk gebied anders.

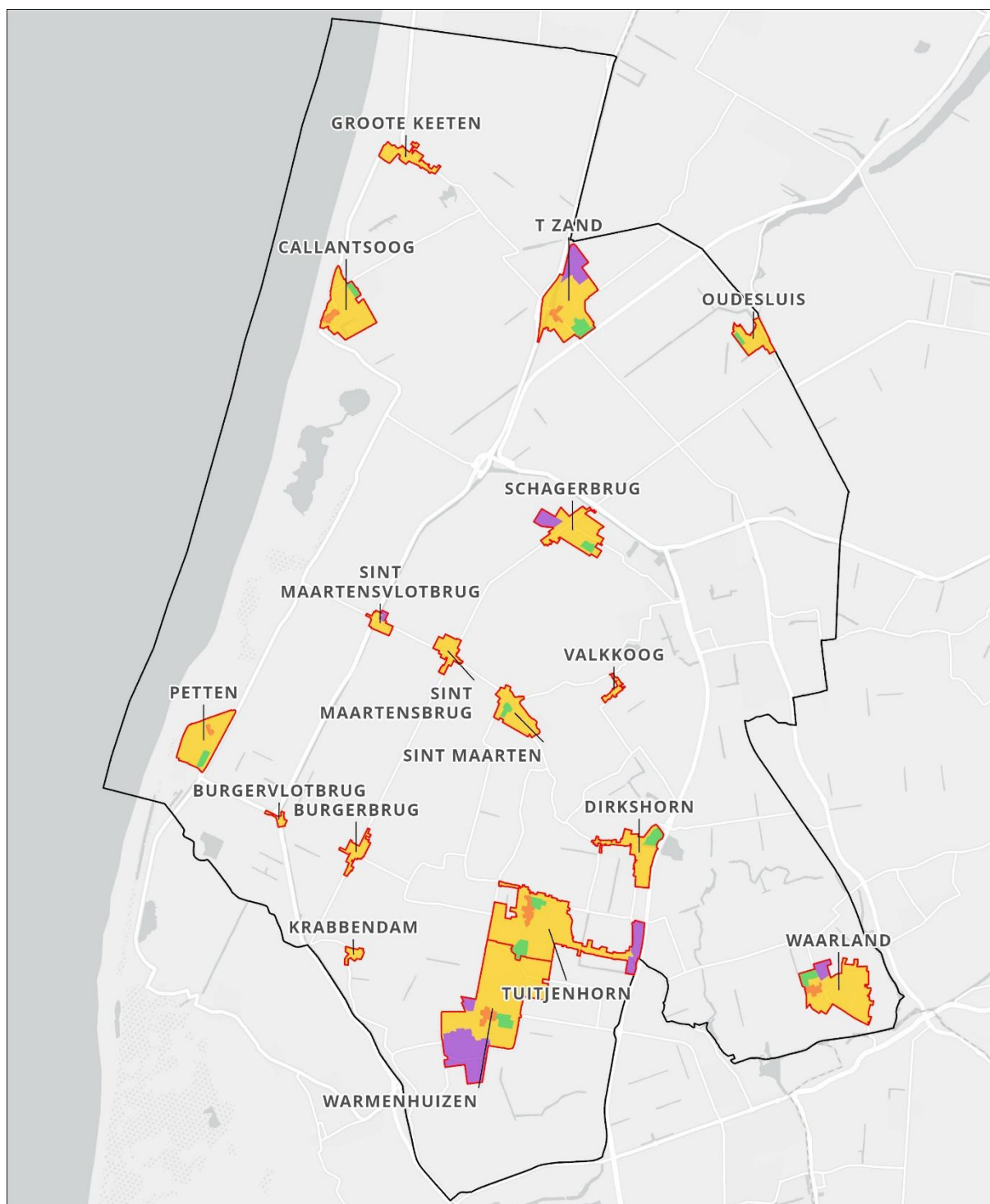
Soort gebied binnen kern	Woongebied	Centrumgebied	Sportgebied	Bedrijfsgebied
Dominante functie	Wonen	Gemengde functie met publieksgerichte voorzieningen zoals winkels, dorpshuis, horeca	Sport en spelfunctie met publieksgerichte voorzieningen voor bewegen en ontmoeten	Bedrijfsfunctie
Belangrijkste waarden	Leefbaarheid, veiligheid en relatieve rust Kindvriendelijkheid en inclusief Aanwezigheid voldoende parkeerruimte, speelvoorzieningen, groen en water	Beschikbaarheid voorzieningen, plek voor ontmoeten, aantrekkelijkheid voor bewoners en bezoekers, levendig wonen. In Callantsoog en Petten mede een belangrijke rol voor toerisme en recreatie	Mogelijkheden voor sporten, bewegen, ontmoeten en recreëren. Waarde voor verenigingsleven en als groene buitenomgeving.	Plek voor bedrijvigheid en ondernemen, werkgelegenheid en productie
Milieu/balans tussen rust en reuring	Woongebied met relatieve rust	Levendig centrum	Levendige sportgebieden	Levendig werkgebied

In een groot overzicht op A3 op bladzijde 30 hebben we voor alle vier de gebieden aangegeven welke functies daar voorkomen en welke functieveranderingen kunnen plaatsvinden, onder welke voorwaarden. Daarbij is aangegeven of een functie zomaar kan (zonder vergunning) of dat er een afweging nodig is. In dat laatste geval kan die functie alleen via een aanvraag van een vergunning en een akkoord daarop tot stand komen.

Bij zo'n afweging kan het gaan over:

- ruimtelijke kwaliteit zoals het straatbeeld (zie hiervoor ook paragraaf 4.2 Bouwen, slopen, aanleggen),
- beschikbare ruimte/gebruikskwaliteit zoals voldoende parkeerplaatsen op eigen erf, en
- milieukwaliteit.

Bovenin de A3 tabel zijn de milieunormen samengevat.



	Ambtsgebied gemeente Schagen	Functiegebieden
	Verhuisgebied 1	 Centrumgebied Dorp
		 Woongebied
		 Bedrijfsgebied
		 Sportgebied

Toelichting functies

In ieder gebied bestaat een dominante functie zoals eerder aangegeven. In ieder gebied geldt daarnaast:

- dat bestaande functies die legaal tot stand zijn gekomen zijn toegestaan;
- dat de openbare ruimte deel uitmaakt van het betrokken gebied met de wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, water en nutsvoorzieningen die daarbij horen;
- dat bepaalde functies zijn toegestaan zonder vergunning al dan niet in daarvoor aangewezen werkingsgebieden;
- dat bepaalde functieveranderingen zijn toegestaan na afweging. Deze functies zijn vergunningplichtig en vergunning wordt verleend als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Functieveranderingen na afweging

In het woongebied is ruimte geboden om bestaande bedrijven (inclusief horecabedrijven) die in het woongebied voorkomen te veranderen in een maatschappelijke functie of een dienstverlenende/detailhandelfunctie. Dit omdat de bedrijfsfunctie het minst van alle functies harmoniseert met een woongebied dat relatief rustig is. Een verandering naar maatschappelijk, dienstverlening of detailhandel ligt meer in het verlengde van het wonen. Een andere functieverandering is het toevoegen van een woning door woningsplitsing of het toevoegen van een onzelfstandige woonruimte. Het aantal woningen neemt toe. Een vergunning is nodig om te kunnen toetsen of dit planologisch/milieukundig kan. Deze regel geldt ook in het woongebied, sportgebied of bedrijfsgebied voor zover hier woningen aan de orde zijn.

In het centrumgebied is ruimte voor verandering van bestaande publieksgerichte functies (dienstverlening, detailhandel-niet zijnde een supermarkt, maatschappelijk en horeca²) naar andere publieksgerichte functies of naar wonen. Vanwege de dynamiek in het centrum en de mogelijke onderlinge hinder tussen functies is hiervoor een vergunning nodig.

In sportgebied is een vergunning nodig voor geluidproducerende sporten. In sportgebied zijn veranderingen naar niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen inbegrepen. De gemeente ziet graag dubbelruimtegebruik van sportgebieden omdat sporten, bewegen en ontmoeten in elkaars verlengde ligt. Daar waar maatschappelijke voorzieningen wel geluidgevoelig zijn is een vergunning nodig om na te gaan of deze voorzieningen milieukundig inpasbaar zijn in de sportomgeving.

In bedrijfsgebied zijn gezien de nadruk op bedrijvigheid en ondernemen geen functieveranderingen mogelijk. Veranderingen naar woningen zijn niet toegestaan, omgekeerd kan wonen wel wijzigen in bedrijf. Ook kan na afweging een bedrijf in een hogere milieucategorie worden toegestaan als dit in de betrokken situatie inpasbaar blijkt.

Toelichting milieu

We kijken bij het toepassen van milieuregels naar nieuwe situaties; als er een functieverandering is of als er een woning bijkomt zoals bij een woningsplitsing. Afgezien van die nieuwe situaties geldt in alle deelgebieden dat bestaande legale situaties kunnen voortbestaan.

Op het gebied van milieu zijn er verschillende onderwerpen belangrijk;

- externe veiligheid;
- geluidhinder;

² Binnen dezelfde categorie horeca

- geurhinder;
- trillinghinder;
- lichthinder;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- spuitzones.

Voor een aantal onderwerpen is nog beleid in ontwikkeling of is nog onderzoek gaande. Op deze onderwerpen blijft de toetsing voorlopig zoals deze was. Dit geldt voor geluidhinder en bodemkwaliteit. Het nu geldende gemeentelijke bodembeleid zoals vastgelegd in de Nota Bodembeheer maakt deel uit van het tijdelijke omgevingsplan. Het toekomstige beleid wordt naar verwachting in 2026 vastgesteld en voor de hele gemeente verwerkt in het omgevingsplan bij het Verhuisgebied-buitengebied. De gemeente Schagen is géén aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Op dit onderwerp gaan we daarom niet nader in. De overige milieuonderwerpen komen hierna aan bod.

Externe veiligheid

Voor de Omgevingswet in werking trad waren er regels voor externe veiligheid vanuit het Rijk. Nu is er noodzaak voor beleid op gemeentelijk niveau. Daarvoor stelt de gemeente een Programma externe veiligheid op waarvan de procedure naar alle waarschijnlijkheid in het eerste kwartaal van 2026 doorlopen is. Dit betekent dat de vertaling van dit beleid naar het omgevingsplan in het tweede Verhuisgebied aan de orde zal komen.

Bij externe veiligheid gaat het over risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. In gemeente Schagen zijn er buisleidingen (hoge druk aardgasleidingen). Rond de tracés van deze buisleidingen liggen aandachtsgebieden voor brandveiligheid. Ook is er de autoweg N9. Langs deze weg bestaan aandachtsgebieden voor brandveiligheid, explosiegevaar en gifwolken. Los van deze zones zijn er soms bedrijven die risico's kunnen opleveren. Het gaat bijvoorbeeld om LPG stations of bedrijven met propaangastanks.

In het externe veiligheidsbeleid wordt gebruik gemaakt van categorieën van gebouwen; zeer kwetsbaar, kwetsbaar, beperkt kwetsbaar. Voorbeelden zijn:

- Zeer kwetsbaar: bijvoorbeeld een verzorgingshuis, basisscholen, kinderopvang (gebouw waarin mensen zijn met beperkte zelfredzaamheid).
- Kwetsbaar: bijvoorbeeld woonfuncties, sportfunctie, gezondheidszorg zonder bedden
- Beperkt kwetsbaar: alles wat niet onder (zeer) kwetsbaar valt

Geluidhinder

Geluidhinder is een onderwerp dat nog in ontwikkeling is. Vooralsnog blijven we daarom werken met de normen die we hadden. Dit geldt voor weg- en spoorweglawaaai en voor bedrijven en bedrijfsgebieden.

Voor woongebieden met relatieve rust geldt een geluidnorm van maximaal 50 dB op gevels van geluidgevoelige functies. Ook aan centrumgebied en sportgebied koppelen we dit maximale geluidniveau van 50 dB. Voor bedrijfsgebied ligt dit hoger namelijk op 55 dB. Hier is bedrijvigheid immers de belangrijkste functie. Voorbeelden van geluidgevoelige functies zijn woningen of maatschappelijke voorzieningen als een school of kinderopvang.

Bedrijven zijn in het systeem van voor de Omgevingswet verdeeld in milieucategorieën. Deze categorieën geven aan hoe dicht bedrijven geplaatst kunnen worden ten opzichte van geluidgevoelige functies. Vooralsnog bieden

de milieucategorieën voor bedrijven in het algemeen en categorieën voor horeca houvast voor de uitwisseling en het toestaan van bedrijven in het omgevingsplan.

Geurhinder

Voor wat betreft geur zijn er weinig bijzonderheden in het Verhuisgebied-Kernen. Een toelaatbare geurbelasting van 2 ou_r/m³ (odeur per m³) is in het gehele gebied aan de orde. Dit dient als plafond bij de beoordeling van functieveranderingen of het toevoeging van een woning bij woningsplitsing.

Trillinghinder

Ook voor trillinghinder zijn er in het Verhuisgebied weinig bijzonderheden. De gemeente houdt vast aan bestaande normen. Daarbij maakt de gemeente gebruik van de wettelijke mogelijkheid om op bedrijfsgebied een hogere norm te hanteren. Dit omdat juist in deze gebieden de bedrijvigheid de belangrijkste functie is.

Lichthinder

Om lichthinder te kunnen voorkomen wil de gemeente de Richtlijn Lichthinder NSVV blijven gebruiken. Volgens deze richtlijn kan de gemeente gebieden aanwijzen waar kunstmatig licht zoveel mogelijk geweerd moet worden. Dit is in het Verhuisgebied-Kernen alleen aan de orde bij Groen-natuur, vanwege de natuurwaarde die daar moet worden beschermd. Ook kan de gemeente gebieden aanwijzen waar extra licht functioneel is. Dit is van toepassing op de sportvelden binnen het Sportgebied.

In de Richtlijn Lichthinder wordt gebruik gemaakt van verschillende lichtniveaus van E0 (zeer duistere gebieden), E1 (donkere gebieden bijvoorbeeld in Natura2000 gebieden), E2 (matig donkere gebieden bijvoorbeeld het landelijke gebied of een stadspark met natuurwaarde), E3 verlichte gebieden (bijvoorbeeld woonwijken, centra en bedrijfsterreinen) en E4 sterk verlichte gebieden (bijvoorbeeld horecaconcentratiegebieden of sportcomplexen).

Spuitzones

Het omgevingsplan geeft vooral regels waarmee de bestaande situatie kan worden gecontinueerd. Daar waar door functieverandering of splitsing van woningen extra gevoelige functies komen, kijken we bij vergunningverlening naar de gewenste afstand tot het gebruik/het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen.

Link naar ondersteunende kaartmateriaal

De kaartviewer is ontwikkeld om inzicht te geven in het gebiedsverhaal van de gemeente Schagen. Met deze interactieve tool kan je eenvoudig informatie opzoeken over mogelijkheden voor functies en milieu.

De viewer bestaat uit twee onderdelen:

- Kaartgedeelte: Hier zie je de relevante kaartlagen voor het verhuisgebied.
- Informatiepaneel: In het informatiepaneel aan de linkerkzijde zie je vervolgens alle beschikbare gegevens over die locatie, gegroepeerd per thema.

Ga naar de kaartviewer via deze link:

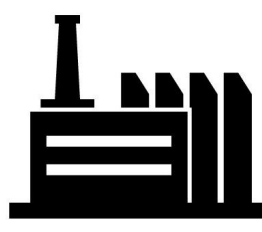
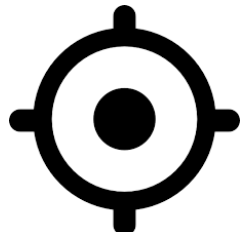
<https://bugelhajema.maps.arcgis.com/apps/instant/lookup/index.html?appid=8b4907c138ba46baaf6a0eac4cd53315>

Of scan de QR code hieronder:

NB de A3 overzichten kunnen voor de participatie als grote posters worden gebruikt. Daarop kan de onderstaande QR code komen waarmee mensen naar de kaart kunnen.



Functies/milieu



	Woongebied	Centrumgebied	Sportgebied	Bedrijfsgebied
	een gebied met relatieve rust waar de woonfunctie voorop staat	een levendig gebied waar de publieksgerichte functies voorop staan	een levendig gebied waar sport, bewegen en ontmoeten voorop staan	een levendig gebied waarin bedrijvigheid, ondernemen en werken voorop staan
Milieu				
Externe veiligheid	Binnen aandachtsgebieden externe veiligheid met brand/explosiegevaar wordt een nadere afweging gemaakt bij zeer kwetsbare gebouwen	idem	idem	Idem
Geluidhinder	Normale grenswaarde geluid op geluidgevoelige functies (max. 50 dB)	Idem	Idem	Hogere grenswaarde op geluidgevoelige functies max. 55 dB ³
Geurhinder	Normale grenswaarde geurgevoelige functies (max. 2 ou _r /m ³)	Idem	Idem	Idem
Trillinghinder	Normale grenswaarde	Normale grenswaarde	Normale grenswaarde	Hogere grenswaarde in Bedrijfsgebied ³
Lichthinder	Normale grenswaarden voor licht (E3) Matig donker gebied bij Groen-natuur en Natuur (E2)	Normale grenswaarden voor licht (E3)	Sportvelden mogen meer belicht worden (E4), overig sportgebied normaal (E3)	Normale grenswaarden voor licht (E3)
Sputzones	Gewenste afstand tussen gevoelige functies en spuiten gewasbeschermingsmiddelen 50 m	Idem	Idem	Idem
Vergunningvrij				
Wat mag zonder meer?	Wonen, inclusief beroep aan huis, B&B, mantelzorg Openbare ruimte (wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen) Verandering van bestaande afwijkende functies naar wonen mits dit milieukundig kan.	Bestaande publieksgerichte functies (dienstverlening, detailhandel-niet zijnde een supermarkt, maatschappelijk, horeca ⁴) Bestaand wonen, inclusief beroep aan huis, B&B, mantelzorg Bestaand bedrijf ⁴ Openbare ruimte (als in woongebied)	Sportvelden, sportvoorzieningen, horeca t.b.v. van de sportactiviteit en sportgebouwen met uitzondering van veel geluidproducerende sporten ⁶ Bestaande geluidproducerende sporten Maatschappelijke voorzieningen-niet geluidgevoelig Openbare ruimte (als in woongebied)	Bestaande bedrijven ⁴ Nieuwe bedrijven passend binnen bestaande milieucategorie van bestemmingsplan Openbare ruimte (als in woongebied)
Wat mag op een bepaalde plek?	Bestaande legale afwijkende functies zoals woonzorg, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijk, bedrijf ⁴ , horeca ⁴ , recreatie, dierentuin	Bestaande supermarkt ⁵		Bedrijfswoningen met de daarbij horende mogelijkheden voor mantelzorg Perifere detailhandel
Wat moet op een bepaalde plek?	Groen-Natuur, Natuur			
Vergunningplicht				
Wat mag na afweging?	Mits planologisch/milieukundig mogelijk: - Van bedrijf/horeca naar maatschappelijk of dienstverlening/detailhandel - Splitsen woning/toevoegen onzelfstandige woonruimte, generatiewoning	Mits planologisch/milieukundig kan: - Veranderingen naar andere publieksgerichte functies - Van publieksgerichte functie of bedrijf naar wonen - Splitsen woning/toevoegen onzelfstandige woonruimte, generatiewoning	Mits dit milieukundig kan: - Geluidproducerende sporten - Maatschappelijke voorzieningen- geluidgevoelig	Mits dit milieukundig kan: - Bedrijven in een hogere milieucategorie dan in huidige bestemmingsplan is toegestaan - Propaangas of LPG - Generatiewoning

³Bedrijven binnen Woongebied of Centrumgebied behouden de daar geldende grenswaarde

⁴In bestaande milieucategorie zoals overgenomen uit het bestemmingsplan

⁵Met supermarkt wordt niet bedoeld op kleine buurtsupers die een maat hebben van een gemiddeld bouwperceel van een woning

⁶Padel, kartbaan, autocross, motorcross, grasmaairaces

4.2 Regels voor bouwen, slopen en aanleggen

Ongeacht de verdeling in gebieden op basis van functies en milieu vinden we ruimtelijke waarden en cultuurhistorische waarden belangrijk. Het gaat om onze omgeving, onze dorpen, het zicht op het omliggende landschap, onze straten, ons groen en belangrijke waterlopen. En om de bescherming van ondergrondse waarden; de bodemschatten die ons veel vertellen over de ontstaansgeschiedenis van ons gebied.

De regels voor bouwen, slopen en aanleggen zijn gericht op het behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische waarden. In veel gevallen gelden voor bouwen, slopen en aanleggen algemene regels, door de functionele gebieden Woongebied, Centrumgebied, Sportgebied en Bedrijfsgebied heen. Zo geldt er in al deze gebieden dat gebouwen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dit met uitzondering van gebouwen die tijdelijk worden vergund. In alle gevallen waarvoor een vergunningplicht geldt, vindt de toetsing aan welstand vooraf plaats. In alle gevallen waar cultuurhistorische of archeologische waarden zijn, moet daar rekening mee worden gehouden. Stolpen en karakteristieke gebouwen zullen met name voorkomen in het Woongebied en Centrumgebied, maar in het geval een stulp in een bedrijfsgebied ligt, gelden dezelfde regels.

In grote overzichten op A3 op bladzijde 33 tot en met 37 hebben we voor de onderdelen bouwen, slopen en aanleggen aangegeven wat er geldt.

Uitleg bouwen

De tabellen geven een overzicht van Woongebied, Centrumgebied, Sportgebied en Bedrijfsgebied en de regels die gelden voor (hoofd)gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken die geen gebouw zijn.

Een hoofdgebouw is het belangrijkste gebouw op een erf. Bijbehorende bouwwerken zijn aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen. Bij dit onderdeel horen ook erkers, luifels, balkons, en dakopbouwen. Er zijn ook nog bouwwerken die geen gebouw zijn. Dit zijn bijvoorbeeld erfafscheidingen of vlaggenmasten.

Bij al deze gebouwen is aangegeven of er een vergunning nodig is voor het realiseren van zulke gebouwen of bouwwerken. We zien dat in Woongebied de plek waar de hoofdgebouwen staan wordt gekoppeld aan de rooilijn die op de kaart staat. Bij de andere gebieden gebruiken we bouwvlakken zoals deze ook in bestemmingsplannen werden gebruikt. We doen dit om juist in het Woongebied wat meer flexibiliteit te bieden voor de situering van gebouwen. Het blijkt dat in de praktijk namelijk vaak vergunning is verleend voor het afwijken van bouwvlakken in woonbuurten waar in het geldende bestemmingsplan een bouwvlak was aangegeven. Na afweging bleken de veranderingen van de situering van hoofdgebouwen best goed te passen in het straatbeeld. In de centrumgebieden hebben we vastgehouden aan bouwvlakken. Dit omdat in deze gebieden veel verschillende functies dicht bij elkaar zitten, het gebied wordt intensief gebruikt en het valt vaak ook samen met het meest historische gedeelte van een kern. Kleine veranderingen in situering van gebouwen kunnen hier juist wel problematisch zijn.

Bij bouwen moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met specifieke regels voor stolpen, karakteristieke gebouwen en molens met de daarbij horende molenbiotoop. Een molenbiotoop is een omgeving rond een molen die wordt vrijgehouden van hoge bebouwing of

beplanting. Dit gebeurt met het oog op behoud van de windvang en het zicht op de historisch waardevolle molen.

Uitleg slopen

Het slopen van gebouwen of bouwwerken op het eigen erf is voor de meeste bouwwerken zonder vergunning mogelijk. Dit tenzij het een monument is, een stulp of karakteristiek gebouw. Monumenten worden al beschermd. Stolpen en karakteristieke panden beschermen we via het omgevingsplan. Omdat we deze panden graag willen behouden mag slopen in principe niet. Er kunnen bijzondere omstandigheden zijn waarom het geheel of gedeeltelijk slopen via een vergunningaanvraag wel kan. In de tabellen is aangegeven wanneer dat is.

Uitleg aanleggen

Onder aanleggen vallen heel veel activiteiten. We hebben het dan bijvoorbeeld over het aanbrengen of verwijderen van beplanting, ingrepen in de bodem of in water. Er zijn aandachtsgebieden op het gebied van groen/natuur, waardevolle bomen/houtopstanden, water, cultuurhistorie/archeologie waar rekening mee moet worden gehouden.

Link naar ondersteunende kaartmateriaal

De kaartviewer is ontwikkeld om inzicht te geven in het gebiedsverhaal van de gemeente Schagen. Met deze interactieve tool kan je eenvoudig informatie opzoeken over mogelijkheden voor bouwen, aanleggen en slopen.

De viewer bestaat uit twee onderdelen:

- Kaartgedeelte: Hier zie je de relevante kaartlagen voor het verhuisgebied.
- Informatiepaneel: In het informatiepaneel aan de linkerzijde zie je vervolgens alle beschikbare gegevens over die locatie, gegroepeerd per thema.

Ga naar de kaartviewer via deze link:

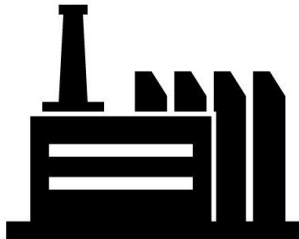
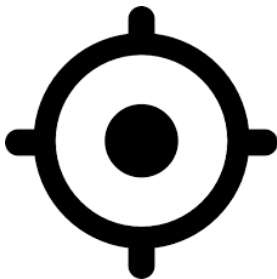
<https://bugelhajema.maps.arcgis.com/apps/instant/lookup/index.html?appid=8b4907c138ba46baaf6a0eac4cd53315>,

Of scan de QR code hieronder:

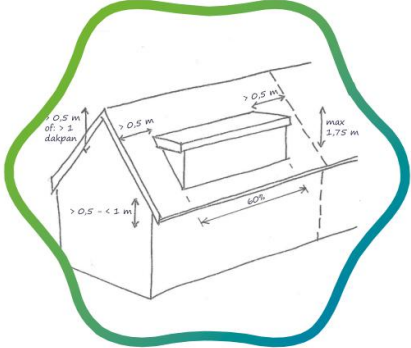


NB de A3 overzichten kunnen voor de participatie als grote posters worden gebruikt. Daarop kan ook de QR code komen waarmee mensen naar de kaart kunnen.

Bouwen



	Woongebied een gebied waar de woonfunctie voorop staat	Centrumgebied een waar de publieksgerichte functies voorop staan	Sportgebied een gebied waar sport, bewegen en ontmoeten voorop staan	Bedrijfsgebied een gebied waarin bedrijvigheid, ondernemen en werken voorop staan	
Vergunningplicht					
(Hoofd)gebouwen	Hoofdgebouw	Hoofdgebouw	Sportgebouw	Bedrijfsgebouw	Bedrijfswoning
Bouwen voor ..	de toegestane functies	idem	idem	idem	voor zover toegestaan
Uiterlijk ..	voldoet aan de Welstandnota	idem	idem	idem	idem
Aantal	bestaande aantal woningen	1 woning/op kaart aangegeven aantal			1 bedrijfswoning per bouwperceel
Omvang	max. oppervlak 150m ² (of bestaand), bebouwingspercentage als aangegeven op de kaart	idem	max. bebouwingspercentage (of bestaand) op kaart	max. bebouwingspercentage (of bestaand) op kaart indien aangegeven	bedrijfswoning max. oppervlak van 150m ² (of bestaand)
Afstand perceelsgrens	min. afstand tot perceelsgrens 3 m (of bestaand)	min. afstand tot de perceelsgrens 3m of bestaand	min. afstand hoofdgebouw tot de perceelsgrens 3m of bestaand	min. afstand bedrijfsgebouw tot perceelsgrens 3m of bestaand	min. afstand uitpandige bedrijfswoning tot perceelsgrens 3 m of bestaand
Situering	staat in rooilijn	staat in bouwvlak	staat in bouwvlak	staat in bouwvlak	staat in bouwvlak
Maatvoering hoofdgebouwen	voldoet aan goothoogte, bouwhoogte, dakhelling op kaart (of bestaand)	Idem, max. aantal bouwlagen: alleen als dit al geldt in bestemmingsplan	idem	idem	idem voor uitpandige bedrijfswoning
Woningtype	Woongebouw gestapeld, indien op kaart aangegeven	Idem			
Afwijkingen	Afwijken van situerings-, maatvoerings- of oppervlakte-eisen, alleen indien passend bij bebouwing in de directe omgeving en bij afwijking van rooilijn tevens indien milieukundig verantwoord				
Bijzonder: Karakteristiek	behoud bestaande goothoogte/bouwhoogte/dakhelling	Idem voor zover aan de orde			Idem voor zover aan de orde
Bijzonder: Stulp	behoud bestaande bouwvorm	Idem voor zover aan de orde			Idem voor zover aan de orde
Kelders	Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, mits de kelder loodrecht onder woning en aan- en uitbouwen valt en niet dieper is dan 4 m	Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, mits de kelder loodrecht onder woning en aan- en uitbouwen valt en niet dieper is dan 4 m			Idem

Bouwen	Woongebied	Centrumgebied	Sportgebied	Bedrijfsgebied	
Vergunningvrij					
Bijbehorende bouwwerken	Bij hoofdgebouw	Bij hoofdgebouw	Bij sportgebouw	Bij bedrijfsgebouw	Bij bedrijfswoning
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen (omvat tevens uitbouwen bij hoekwoningen en carports) en erkers	Bestaande rechten voor vergunningvrije aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen blijven behouden Bestaande rechten voor het vergunningvrij bouwen van erkers blijven bestaan	Idem als woongebied	Er mag buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits: 1. gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak max. 100 m ² , of de (legaal) bestaande oppervlakte; 2. de max. goothoogte bedraagt 3 m; en max. bouwhoogte bedraagt 5 m	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen als woongebied	Erkers als woongebied
Dakkapel in voordakvlak en zijdakvlak gekeerd naar openbaar gebied	Vergunningvrij als de dakkapel voldoet aan sneltoetscriteria van de Welstandnota (o.m. de maatvoeringseisen die in de tekening hiernaast zijn opgenomen)	Idem 	Idem	Idem	Idem
Vergunningplicht ⁶	Ja	Idem	Idem	Idem	Idem
Aan- en uitbouwen en overkappingen	Hoger dan 5 m tot max. 6 m waarbij geen onaanvaardbare schaduw ontstaat op buurpercelen (formule Bruidsschat) en minimale afstand tot de erfgrans zoals in bestemmingsplan is bepaald ⁷	Idem			Bij uitpandige bedrijfswoningen mag een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd volgens regels bestaande vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in Woongebied Afhankelijk van straat- en bebouwingsbeeld en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden
Ingangspartijen, luifels, balkons	Mits ze de rooilijn met niet meer dan 1,5 m overschrijden	Mits ze het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m overschrijden	Idem	Idem	Idem
Dakopbouw	Mits de dakopbouw qua plaatsing, maatvoering en vormgeving gelijk is aan een bestaande bouwwerk in het betreffende bouwblok	Idem			

⁶ Let op vergunningplicht is hier ook welstandsplicht

⁷ Bij een grotere hoogte dan 5 m is er ook een vergunningplicht bouwactiviteit-technisch nodig

Bouwen	Woongebied	Centrumgebied	Sportgebied	Bedrijfsgebied	
Vergunningvrij	ja	idem	idem	idem	
Bouwwerken geen gebouw zijnde	Bij hoofdgebouw	Bij hoofdgebouw	Bij sportgebouw	Bij bedrijfsgebouw	Bij bedrijfswoning
Erf- /perceelsafscheiding	Max. 1 m hoog (of bestaand) Max. 2 m hoog, bij een hoofdgebouw, gebouwd achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het bouwterrein achter het hoofdgebouw te komen. Zie de tekening hiernaast (Bruidsschat). De bestaande bouwhoogte is ook toegestaan.	Idem 	Erf-/perceelsafscheiding max. 2 m (of bestaand)	Erf-/perceelsafscheiding max. 2 m (of bestaand)	In gevallen waarbij een bedrijfswoning aan de voorzijde van het bouwperceel staat voor het bedrijfsgebouw gelden de regels van het woongebied
Vlaggenmast				Max 3 per bouwterrein tot 6 m	
Sport- en speeltoestel anders dan voor privé gebruik	Niet hoger dan 4 m alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de kracht van de mens (Bruidsschat)	Idem	idem	Idem	
Zwembad, bubbelbad, vijver	Alleen bij een woning of woongebouw en alleen als deze niet is voorzien van een overkapping (Bruidsschat)				
Buisleiding	Het gaat om ondergeschikte buisleidingen. De regels blijven zoals ze zijn (Bruidsschat)	idem	idem	idem	
Lichtmasten, glijbanen, tribunes, ballenvangers en doelpalen			Lichtmasten en glijbanen max. 15 m (of bestaand), tribunes, ballenvangers en doelpalen max. 10 m (of bestaand)		
Antenne/zendmast voor zover aangegeven op de kaart	Tot de maximum hoogte op de kaart	idem	idem	idem	
Vergunningplicht⁸					
Erf- /perceelsafscheiding die niet voldoen aan alle regels vergunningvrij	Erf- of perceelsafscheidingen max. 2 m	Idem			Idem
Vlaggenmast	Voor meerdere vlaggenmasten op een bouwterrein tot een maximum van 3	idem	idem		
Lichtmast				Max. 9 m	
Bouwwerk voor reclame	Alleen t.b.v. de bedrijfsvoering ter plaatse. Niet in een welstandgevoelig gebied. Tot een max. hoogte van 5 m, onverlicht en max. 2 op het erf. Bij plaatsing aan de gevel van het (hoofd)gebouw, lager dan de dakgoot, bij losse plaatsing een plek bij de entree of P-plaats.	idem	Idem	Idem	
Overige bouwwerken (anders dan de hiervoor genoemde)	Max. 5 m (of bestaand), het is een bouwwerk ten behoeve van de toegestane functie(s), voor zover	Idem	Idem	Idem	

⁸ Let op vergunningplicht is hier ook welstandsplicht

	geen onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en straat- en bebouwingsbeeld ontstaat				
Aanleggen	Waardevolle bomen en houtopstanden Op basis van de Groene kaart	Groen-Natuur, Natuur Komt voor in Petten, Groote Keeten	Water Op basis van de bestemming Water uit de bestemmingsplan/het tijdelijke omgevingsplan	Cultuurhistorie Op basis van De Cultuurhistorische elementenkaart van de gemeente Schagen en Archeologie West-Friesland	
	Vergunningplicht Uitgezonderd aanlegactiviteiten die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen	Vergunningplicht Uitgezonderd aanlegactiviteiten die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen	Vergunningplicht Uitgezonderd aanlegactiviteiten die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen	Vergunningplicht Uitgezonderd aanlegactiviteiten die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen	
Aanleggen					
Aanbrengen beplanting (planten hoog-opgaande of diep-wortelende beplanting)			Ja, voor zover aangegeven op de kaart	Ja, voor zover aangegeven op de kaart	
Verwijderen beplanting (rooien van bomen)	Ja in geval van monumentale en waardevolle bomen zoals aangegeven op de Groene kaart Uitgezonderd eventuele beplanting waar de provincie over gaat (houtopstanden gelegen buiten bebouwingscontour houtkap die vanwege hun natuurwaarden beschermingswaardig zijn)	Ja, voor zover aangegeven op de kaart		Ja, voor zover aangegeven op de kaart	
Wijzigen waterstromen of watergangen		Ja, voor zover aangegeven op de kaart	Ja, voor zover aangegeven op de kaart	Ja, voor zover aangegeven op de kaart	
Wijzigen bodem (graven, ophogen enz.)		Ja, voor zover aangegeven op de kaart	Ja, voor zover aangegeven op de kaart	Ja, voor zover aangegeven op de kaart	
Verharding aanbrengen (straat leggen, enz.)		Ja, voor zover aangegeven op de kaart		Ja, voor zover aangegeven op de kaart	
Bodemdrainage aanbrengen		Ja, voor zover aangegeven op de kaart			
Voorwerpen indrijven in de bodem				Ja, voor zover aangegeven op de kaart	
Boringen		Ja, voor zover aangegeven op de kaart			
Werkzaamheden t,b.v ondergrondse leidingen voor transport, energie of telecommunicatie		Ja, voor zover aangegeven op de kaart		Ja, voor zover aangegeven op de kaart	
Aanbrengen voorziening recreatief medegebruik	Ja in Goen-Natuur				

Slopen	Stolp	Karakteristiek	Archeologie	
	Op basis van stolpenwaarderingskaart van Provincie Noord-Holland aangevuld met geometrie en id's van panden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG.)	Op basis van de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ van het geldende bestemmingsplan onder het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Schagen.	Op basis van de archeologische beleidskaart	
	Vergunningplicht	Vergunningplicht	Vergunningplicht	
Slopen			Betreft slopen van fundering onder het maaiveld	
Aanduiding op de kaart	Indien als stolp aangegeven op de kaart (ontleend aan bestemmingsplannen en Cultuurhistorische elementenkaart-Waarde cultuurhistorie)	Indien het als karakteristiek is aangegeven op de kaart (ontleend aan bestemmingsplannen)	Indien aangewezen als archeologisch aandachtsgebied slopen van funderingen onder het maaiveld	
Uitzondering op vergunningplicht	Er bestaat een vergunningplicht tenzij het gaat om normaal onderhoud	Er bestaat een vergunningplicht tenzij het gaat om normaal onderhoud	Er bestaat een vergunningsplicht tenzij wordt voldaan aan de criteria van de beleidskaart en de maximale oppervlaktes voor verstoring niet worden overschreden	
Voorwaarden vergunningverlening	De vergunning wordt alleen verleend als de karakteristieke hoofdvorm van het bouwwerk niet langer aanwezig is en de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn om de karakteristieke hoofdvorm te herstellen, of	De vergunning wordt alleen verleend als de karakteristieke hoofdvorm van het bouwwerk niet langer aanwezig is en de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn om de karakteristieke hoofdvorm te herstellen, of	De vergunning wordt alleen verleend als er geen archeologische waarden te verwachten zijn, of	
	Het redelijkerwijs niet mogelijk is de karakteristieke hoofdvorm te handhaven, of	Het redelijkerwijs niet mogelijk is de karakteristieke hoofdvorm te handhaven, of	door de activiteiten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologie waarden; of	
	De sloopwerkzaamheden zien op delen van het bouwwerk die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop van deze delen van het bouwwerk geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt	De sloopwerkzaamheden zien op delen van het bouwwerk die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop van deze delen van het bouwwerk geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt	schade door de activiteiten kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften.	

5 TE VERWACHTEN NIEUW BELEID

Dit gebiedsverhaal is opgesteld voor het Verhuisgebied-Kernen. In het gebiedsverhaal zijn al een aantal beleidsstukken genoemd waarvan we verwachten dat ze opgesteld gaan worden en effect gaan hebben op het omgevingsplan. Ook is op een aantal plekken aangegeven dat beleid wenselijk is om het omgevingsplan compleet te maken.

In de bijlage van dit gebiedsverhaal is een overzicht opgenomen van al het beleid dat in de maak is. Het schema is gevuld in de periode oktober/november 2025 naar aanleiding van een vraag aan alle beleidsmedewerkers. Het schema is bedoeld om bij de komende Verhuisgebieden alert te zijn op deze aanvullende beleidsstukken. De kleurstelling geeft aan hoe snel de betrokken beleidsstukken naar verwachting vastgesteld gaan worden (wit is op korte termijn, lichtgroen in 2026 en groen in 2027).

BIJLAGE BELEID IN ONTWIKKELING

Naam van het beleidsstuk	Inhoud van het beleidsstuk in 1 of 2 zinnen	Verwacht moment waarop het beleid klaar is	Verwacht moment vaststelling door B&W	Of en hoe de raad betrokken is of wordt
Gebiedsvisie zuidelijke kernen	Wat komt waar	Februari 2026	December 2025	Raadsbesluit februari 2026
Centrumvisie	Toekomstvisie Centrum	Q2 2027	Q1 2027	Raadsbesluit Q2 2027
Kustvisie	Wat komt waar, hoe gaan we integraal om met de opgaven die we hebben	2027	Eind 2027	Raadsbesluit nodig
Ontwikkelperspectief Callantsoog	Wat komt waar binnen de kern Callantsoog	Q1 2026	Q1 2026	Raadplegen, geen vaststelling (vooralsnog)
Programma Externe Veiligheid	Brand/explosiegevaarlijke activiteiten ten opzichte van kwetsbare objecten	Q4 2025	Q1 2026	raadpleging
Pachtbeleid	Beleid verpachten agrarische gronden	Q4 2026	Q4 2026	Raadsbesluit nodig
Programma duurzaamheid	Nieuwe programma voor duurzame warmte, opwek, circulaire economie, opslag en netcongestie en klimaatadaptatie en biodiversiteit	Q3 2026	Q3 2026	
Warmteprogramma	Welke buurten gaan wanneer van het aardgas en op welke manier?	Q4 2026	Q4 2026	
Groenblauwe dooradering	Welke groene en waterstructuren willen we behouden of versterken?	Q3 2026	Q3 2026	
Bossenstrategie	Een programma met als doel op verschillende plekken buiten de natuurgebieden bos te realiseren.	Q2 2026	Q2 2026	
Soorten managementplan	Een plan met als doel de gunstige staat van instandhouding van (beschermde) soorten te borgen, door o.a. voldoende nestgelegenheid aan te bieden.	Q4 2027	Q4 2027	
Bomenbeleid	Bescherming van de bestaande houtopstanden.	Q4 2026	Q4 2026	

Parkeerbeleid	Parkeernormen en laadpalen.	Q4 2026	Q4 2026	
Rioolaansluitverordening	Regels voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering.	Q2 2026	Q2 2026	
Programma Water en Riolering	Een programma over de (gemeentelijke) riolering en waterpartijen.	Q4 2027	Q4 2027	
Regionale strategie klimaatadaptatie	De beleidsrichting van klimaatadaptatie op regionaal niveau.	Q4 2026	Q4 2026	
Beleidsregels en nadere regels hemelwaterverordening	Aanscherping van de gemeentelijke regels over hemelwaterberging.	Q2 2026	Q2 2026	
Integraal beleid openbaar gebied	Beleid over de inrichting van de openbare ruimte.	Q4 2027	Q4 2027	
Grondstoffenbeleid	Aanpassing van het huidige beleid over grondstoffen.	Q4 2026	Q4 2026	
Snippergroenbeleid	Aanscherping van de regels omtrent de uitgifte van gemeentelijk snippergroen.	Q4 2025	Q4 2025	
Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRNHN	Eisen aan bluswatervoorziening en bereikbaarheid	2026/2027	2026/2027	
Woonzorgvisie	Welke woningen moeten we voor welke doelgroepen bouwen?	Q1 2026	Q2 2026	
Huisvesting Arbeidsmigranten	Hoe om te gaan met de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Schagen	Q1 2026	Q2 2026	Ter informatie aan de Raad
Actualisatie Nota Bodembeheer	Door actualisatie van de bodemkwaliteitskaart, de bodemfunctieklassenkaart en de Nota bodembeheer wordt het bodembeleid omgezet naar maatwerk dat aansluit bij de geldende wet- en regelgeving en terminologie van de Omgevingswet.	Q1 2026	Q2 2026	
Programma Geluid	Een programma om themagericht en gebiedsgericht verschillende geluidsnormen vast te stellen.	Q3 2026	Q4 2026	

Erfgoedagenda gemeente Schagen 2026- 2030	Beleid m.b.t. erfgoed	Q4 2025	Q1 2026	
---	-----------------------	---------	---------	--