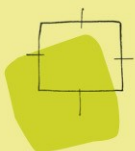


**Bestemmingsplan Bedrijventerreinen in
Langedijk**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

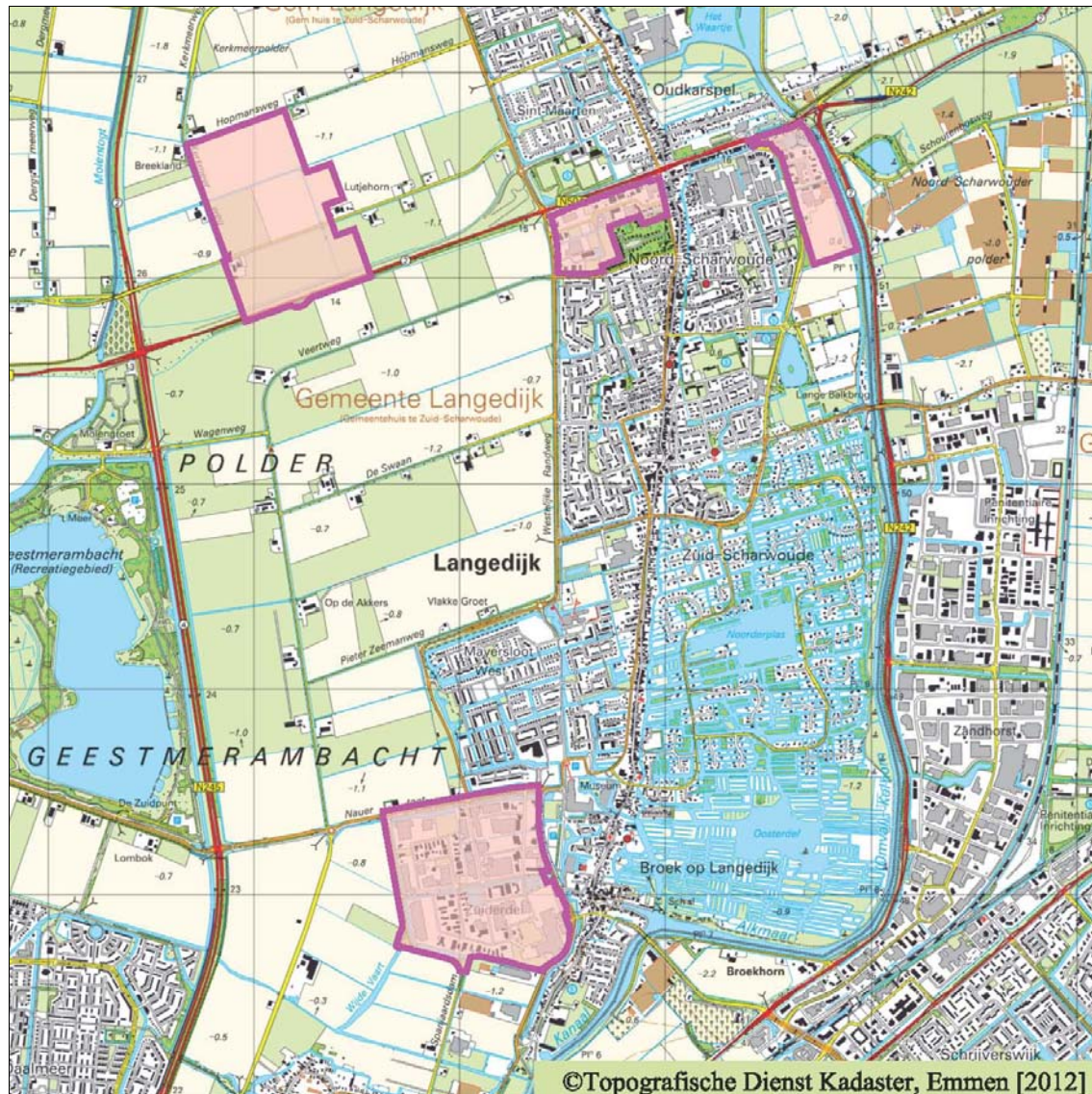
25 juni 2013

Projectnummer 122.00.00.25.03



Ideeën voor een plek

Overzichtskarta



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Geldende bestemmingsplannen	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	De Wuyver	7
2.2	De Mossel	9
2.3	Zuiderdel	10
2.4	Breekland I	12
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)	16
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)	17
3.2.3	Een goede plek voor ieder bedrijf (2005)	19
3.2.4	Bedrijventerreinen, provinciaal herstructureringsprogramma 2009-2020, update 2012	19
3.2.5	Detailhandels- en leisuervisie Noord-Holland (2009)	20
3.3	Regionaal beleid	20
3.3.1	Regionale bedrijvenvisie van de regio Noord-Kennemerland (2008)	20
3.3.2	Detailhandelsvisie Regio Alkmaar (2011)	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Structuurvisie Langedijk 2012-2030 (2012)	21
3.4.2	Bestemmingsplan Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen (2006)	22
3.4.3	Notitie Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein (2008)	24
3.4.4	Detailhandelsstructuurvisie Langedijk (2011)	25
3.4.5	Horecabeleid 2012 (2012)	26
3.4.6	Economische visie, Langedijk Onderneemt (2012)	27
3.4.7	Beleidsvisie Externe Veiligheid Langedijk 2010-2012	28
3.4.8	Standplaatsenbeleid 2012	28

4	Planbeschrijving	31
4.1	Verwachte ontwikkelingen	31
4.2	Beleidskeuzes	32
4.2.1	Milieuzones bedrijven	32
4.2.2	Overige functies	34
4.2.3	Bouwmogelijkheden	38
4.2.4	Parkeren	40
4.3	Beeldkwaliteit	40
5	Randvoorwaarden	43
5.1	Watertoets	43
5.2	Ecologie	45
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	46
5.4	Milieu	48
5.4.1	Wegverkeerslawaaï	48
5.4.2	Hinder van en voor bedrijvigheid	48
5.4.3	Luchtkwaliteit	53
5.4.4	Externe veiligheid	54
5.4.5	Leidingen	57
5.4.6	Bodem	58
5.5	Parkeren	59
5.6	Relatie met M.E.R.	60
6	Juridische toelichting	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Juridische vormgeving	61
6.3	Toelichting op de bestemmingen	64
6.3.1	Algemeen bedrijfsbestemmingen	64
6.3.2	Plansystematiek bedrijventerreinbestemmingen	65
6.3.3	Bestemmingen	68
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
7.1	Economische uitvoerbaarheid	71
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	71

Bijlagen

Inleiding



1.1

Algemeen

De gemeente Langedijk stelt voor de gronden binnen de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente één nieuw bestemmingsplan op: het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Breekland II niet op grond van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Wanneer het plan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Breekland II verder is uitgewerkt, zal voor het bedrijventerrein een eigen bestemmingsplan worden opgesteld.

Het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk betreft de gronden binnen de bedrijventerreinen Breekland I, De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel. In de figuur voor deze toelichting is op de overzichtskaart het plangebied weergegeven.

1.2

Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor de gronden verschillende bestemmingsplannen, waarin verschillende regels zijn opgenomen die niet op elkaar aansluiten.

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan is een uniforme regeling voor de diverse bedrijventerreinen in Langedijk opgesteld, met de nodige ruimte voor maatwerk. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat Breekland I een eigen bedrijventerreinbestemming heeft, om de specifieke kenmerken op dit bedrijventerrein te waarborgen.

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring
Breekland, 1 ^e fase	2 oktober 2001	12 maart 2003
Industrieterrein De Mossel 1981	24 november 1981	4 januari 1989
Industrieterrein De Wuyver 1977	19 december 1978	4 maart 1980
Zuiderdel III	3 april 1990	21 augustus 1990
Landelijk gebied 1971	7 december 1971	27 juni 1972
Dorpsstraat Midden 1975	13 mei 1976	12 april 1977
Stedenbouwkundig Programma van Eisen	Besluit college van Burgemeester en Wethouders 30 november 2004	

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd ‘beheerplan’. Op grond hiervan worden in beginsel geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de bestemmingsregels zijn wel afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze mogelijkheden zien op ontwikkelingen van geringe omvang, om binnen een beheerplan toch de nodige speelruimte op te nemen.

Voorafgaand aan het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is door de gemeente Langedijk een zogenoemde ‘Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen’ in Langedijk opgesteld. In de Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen zijn de uitgangspunten van het beleid van de gemeente voor de bedrijventerreinen in hoofdlijnen uiteengezet. De Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft een inspraakprocedure doorlopen en is op basis daarvan aangepast. De raad van de gemeente Langedijk heeft de Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen op 22 januari 2013 vastgesteld. De voorliggende toelichting is op de Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen gebaseerd.

1.3

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie wat betreft de bedrijventerreinen in de gemeente Langedijk. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna is in hoofdstuk 4 een overzicht opgenomen van de ontwikkelmogelijkheden op de bedrijventerreinen. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de beleidskeuzes die aan het voorliggende plan ten grondslag liggen. De randvoorwaarden wat betreft onder meer milieu, ecologie, archeologie en water komen aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 betreft de juridische toelichting. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

2.1

Bedrijventerrein De Wuyver is het oudste bedrijventerrein van de gemeente Langedijk. Het terrein ligt aan de noordoostkant van Noord-Scharwoude en kan worden gezien als een uitbreiding van het voormalig veilingterrein van Noord-Scharwoude. Het terrein is min of meer organisch gegroeid en is vrij dicht bebouwd. De bedrijven die er zijn gevestigd behoren tot meerdere bedrijfstakken en zijn meest relatief kleinschalig. Enkele bedrijven hebben nog een binding met agrarische activiteiten (onder meer een zaadhandel). De aanwezige bedrijven behoren overwegend tot de lichtere milieucategorieën als genoemd in de bij de regels behorende bijlage ‘Staat van Bedrijven’.

Het terrein is goed ontsloten richting de N504 via de Oostelijke Randweg. Bijzondere elementen zijn de KPN-gebouwen met zendmast aan de noordoostzijde van het terrein, de jachthaven (met watersportbedrijf), die in open verbinding staat met het Kanaal Alkmaar-Kolhorn en het zaadteeltbedrijf aan de zuidrand van het bedrijventerrein.



Foto's plangebied De Wuyver (bron: Google Earth)

Op het terrein komt een groot aantal bedrijfswoningen voor, die zijn aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding “bedrijfswoning”. Het terrein heeft geen bijzondere ruimtelijke kwaliteiten.

2.2

De Mossel



Figuur 2. Bedrijventerrein De Mossel

De Mossel is het eerste planmatig aangelegde bedrijventerrein in de gemeente, gelegen aan de noordwestkant van Noord-Scharwoude. Het terrein biedt ruimte aan zowel kleinere als grootschalige bedrijven, deels met bedrijfswoningen. Het terrein is goed ontsloten richting de N504 en dat leidt er mede toe dat de transportsector vrij sterk is vertegenwoordigd.

Het terrein heeft een lang front langs de N504 via de Westelijke randweg. Ook dit terrein kan worden gekwalificeerd als een traditioneel bedrijventerrein, met zowel eenvoudige bedrijfsloodsen aan vooral de noordzijde als panden met een bijzondere architectonische kwaliteit aan de zuidzijde. Het terrein heeft geen uitgesproken ruimtelijke samenhang. Het grenst bovendien direct aan een woongebied, wat een beperkend effect heeft op de bedrijfstypen die zich kunnen vestigen. Op het terrein is nog enige bedrijfsgrond uitgeefbaar. Door de provincie is aangegeven dat het terrein in aanmerking komt voor herontwikkeling.



Foto's plangebied De Mossel (bron: Google Earth)

2.3

Zuiderdel

Bedrijventerrein Zuiderdel is ontwikkeld in de jaren '80 van de vorige eeuw. Het terrein is rationeel verkaveld met brede wegen, is nagenoeg volledig uitgegeven en huisvest een breed scala aan bedrijven: van klein tot zeer groot-schalig. Het grootste bedrijf is chipsfabriek Lays aan de zuidoostkant van het terrein. Het terrein heeft tevens een functie voor grootschalige detailhandel in ABC-goederen als bouwmarkten en woninginrichtingswinkels. Op het bedrijventerrein komen op beperkte schaal ook bedrijven voor met een hogere milieubelasting op de directe omgeving.

2.4

Breekland I



Figuur 4. Bedrijventerrein Breekland I

Omdat bedrijventerrein Zuiderdel geen ruimte meer bood voor bedrijven, is ten westen van Oudkarspel bedrijventerrein Breekland I ontwikkeld. Voorlopig blijft het bij de ontwikkeling van de eerste fase in het westelijk deel van het gebied. Bedrijventerrein Breekland I is mede bestemd voor bedrijven van elders in de gemeente die op de huidige vestigingsplaats onvoldoende expansiemogelijkheden hebben of tegen milieubeperkingen aanlopen.

Op het terrein wordt maximale aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. In het plan komen de heldere lijnen van het landschap terug met brede, open profielen. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan welke kavelomvang is gewenst, waar de zichtlocaties zijn met uitzicht op het achterliggende landschap en hoe een groene bufferzone van 500 m wordt ingericht tussen het terrein en het dorp Oudkarspel. De woongebieden dienen geen hinder te ondervinden van Breekland I. Via parkmanagement wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit bereikt.

Inmiddels is een aantal kavels uitgegeven en is er nog steeds ruimte voor de vestiging van bedrijven. Op het terrein komen geen bedrijfswoningen voor, deze mogen op grond van geldend beleid ook niet worden gebouwd.



Foto's plangebied Breekland I (bron: Google Earth)

In dit hoofdstuk is voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk het geldende (ruimtelijk) beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente opgenomen. Het betreft beleid dat bij het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan overwogen moet worden.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en in krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Het voorgenomen plan voorziet in een adequate planologische regeling voor bestaande bedrijventerreinen en past binnen het beleid van het Rijk.

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Om de rijksbelangen te waarborgen is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn de rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en waarvoor het nodig is deze in wet- en regelgeving te verwerken, uitgewerkt in algemene regels. Het rijk verwacht dat de rijksbelangen hiermee door provincie en gemeenten goed worden gewaarborgd.

Voor de bedrijventerreinen in de gemeente Langedijk zijn geen rijksbelangen van toepassing waarvoor in het Barro algemene regels zijn opgenomen.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040. Op 23 mei 2011 is door Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 5 is dit in een overzicht weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 5. Overzicht provinciale belangen

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Op 23 mei 2011 is door Provinciale Staten de eerste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Deze herziening is op 30 november 2011 in werking getreden.

In de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan geen mogelijkheden voor detailhandel in ABC-goederen op bedrijventerrein mogen worden opgenomen. Dit met uitzondering van:

- een afhaalplaats voor zogenoemde e-commerce;
- detailhandel als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf waarvan de vestiging op het bedrijventerrein is toegestaan;
- de vestiging van zogenoemde detailhandel in ABC-goederen of detailhandel die in verband met (milieu)hinder niet in winkelgebieden gevestigd kan worden.

Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan mogelijkheden voor zogenoemde grootschalige (perifere) detailhandel mogen worden opgenomen wanneer:

- deze gevestigd wordt in of in aansluiting op bestaande centra wanneer duidelijk blijkt dat hierdoor geen sprake is van ernstige verstoring van de bestaande detailhandelstructuur;
- duidelijk blijkt dat er in bestaande centra onvoldoende ruimte is;
- duidelijk blijkt dat er sprake is van een zogenoemde 'thematische verbinding' aan de bestaande (perifere) vestigingsplaats.

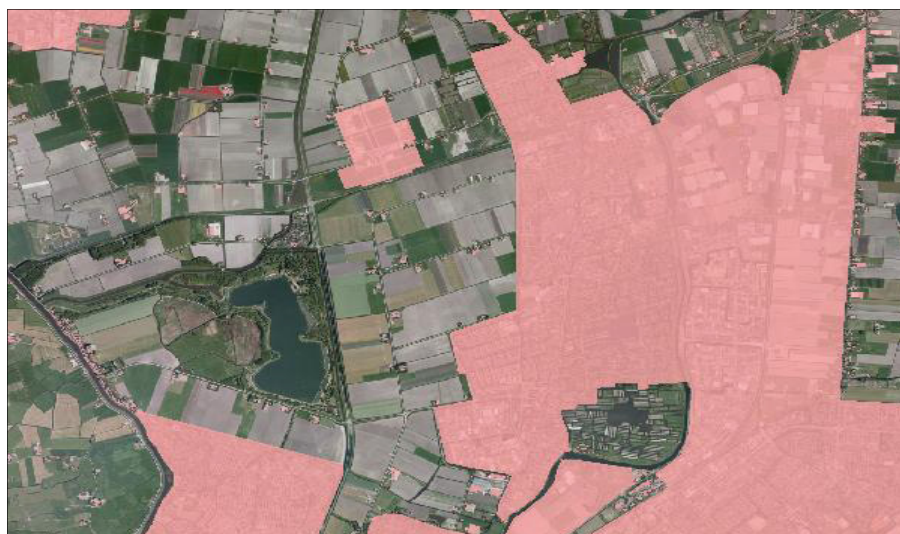
Voor de gemeentelijke vertaling van dit onderdeel van de PRVS wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 van de voorliggende toelichting.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op de kaart bij de verordening liggen de bestaande bedrijventerrein in het bestaand bebouwd gebied.

Gemeenten moeten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten. In bestaand bebouwd gebied zijn mogelijkheden voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand terrein als dit past binnen de provinciale planningsopgave. Daarvoor moeten in regionaal verband plannen worden opgesteld.

De gebieden in de gemeente Langedijk die als bestaand bebouwd gebied zijn aangemerkt, zijn aangegeven in figuur 6. Alle gebieden waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft, liggen in bestaand bebouwd gebied. Nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande terreinen wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.



Figuur 6. Fragment van de kaart bij de verordening; bestaand bebouwd gebied

3.2.3

Een goede plek voor ieder bedrijf (2005)

Op 26 april 2005 is door Gedeputeerde Staten de beleidsnota 'Een goede plek voor ieder bedrijf' vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar locatiebeleid voor bedrijven uiteen. Het beleid is gericht op het bieden van een goede vestigingsplaats aan bedrijven en (grootschalige) voorzieningen. Daartoe zijn in de nota verschillende vestigingsmilieus onderscheiden. Uitgangspunt is dat er voldoende vestigingsruimte voor bedrijven en voorzieningen moet zijn.

In hoofdlijnen worden stedelijke vestigingsmilieus en bijzondere vestigingsmilieus onderscheiden. In de omschrijving van de verschillende vestigingsmilieus is uiteengezet welke soorten bedrijven en voorzieningen in het vestigingsmilieu gevestigd kunnen worden. De vestiging van bedrijven en voorzieningen buiten de in de nota opgenomen vestigingsmilieus is in beginsel niet wenselijk.

In bestemmingsplannen moet op basis van een onderbouwing uiteengezet worden in welke vestigingsmilieus het bestemmingsplan voorziet. Dit is van toepassing op bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en voor de herinrichting van bestaande bedrijventerreinen.

In het algemeen volgt uit het locatiebeleid onder andere dat:

- 'intensief ruimtegebruik' noodzakelijk is; dit betekent dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding;
- voor bedrijven die vanwege (milieu)hinder niet in een gebied met andere bedrijven of voorzieningen gevestigd kunnen worden, voldoende (vestigings)ruimte moet zijn;
- verkeersaantrekkende bedrijven en voorzieningen zo mogelijk bij openbaar vervoersknooppunten gevestigd moeten worden.

In de nota zijn richtlijnen per vestigingsmilieu uiteengezet. Bij kleinschalige ontwikkelingen zijn het provinciaal locatiebeleid en de PRVS niet van toepassing. Zo mag bij kleinschalige ontwikkelingen maximaal 50% van de totale bedrijfsruimte voor kantoren worden benut, met een maximum van 2000 m².

3.2.4

Bedrijventerreinen, provinciaal herstructureringsprogramma 2009-2020, update 2012

De provincie Noord-Holland heeft ten aanzien van de bedrijventerreinen in de provincie beleid vastgesteld waarin de regierol van de provincie verder is uitgewerkt. Die regierol betreft ook de afstemming met de regio. In het beleid wordt de relatie tussen de regierol en de Provinciale structuurvisie omschreven. Uit het provinciaal herstructureringsprogramma blijkt dat de regierol van de provincie meer betrekking heeft op bedrijventerreinen waarop veranderingen plaatsvinden dan op nieuwe bedrijventerreinen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft bestaande bedrijventerreinen, waarvoor een conserve-

rend bestemmingsplan is opgesteld. Van een regierol van de provincie is dan ook geen sprake.

3.2.5

Detailhandels- en leisurevisie

Noord-Holland (2009)

In 2009 heeft de provincie de nota 'Detailhandels- en leisurevisie Noord-Holland' vastgesteld. Hierin geeft de provincie aan dat het haar opgave is om de juiste randvoorwaarden te scheppen die het mogelijk maken dat de sector en de daarbij behorende detailhandelsstructuur zich verder kan ontwikkelen en versterken, afgestemd op regionale behoeftes. De provincie wil ruimte bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel en leisure, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. De ambitie en het beleidsdoel is dat de markt onder voorwaarden de ruimte moet krijgen om in te kunnen spelen op nieuwe trends en ontwikkelingen en veranderende consumentenbehoeftes. Op basis van dit beleid en overeenkomstig de provinciale Structuurvisie zijn regionale detailhandelsvisies ontwikkeld.

3.3

Regionaal beleid

3.3.1

Regionale bedrijvenvisie van de regio

Noord-Kennemerland (2008)

Op basis van het voormalige provinciale beleid uit het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' is door de regio Noord-Kennemerland een bedrijvenvisie opgesteld. De bedrijvenvisie waarborgt afstemming tussen de gemeente behorende tot de regio op het gebied van de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. Omdat het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op bestaande bedrijventerreinen, is geen verdere afstemming met het regionaal beleid noodzakelijk.

Inmiddels is het provinciale Ontwikkelingsbeeld vervangen door de Provinciale Structuurvisie als genoemd in paragraaf 3.2.1. De provincie stelt dat ruimte schaars is. De provincie Noord-Holland geeft de voorkeur aan slim gebruik van bestaande terreinen boven de aanleg van nieuwe terreinen. Goede en voldoende werklocaties zijn belangrijke voorwaarden voor een gezond ondernemingsklimaat en een gunstige concurrentiepositie van de regio. De provincie helpt met de regionale afstemming over de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en de verbetering van bestaande terreinen. Dit doet zij door maatregelen, projecten en acties.

3.3.2

Detailhandelsvisie Regio Alkmaar (2011)

In elke regio in Noord-Holland is een detailhandelsvisie opgesteld. In de visie voor de Regio Alkmaar wordt aangegeven dat er geen ruimte is voor aanzienlijk meer aanbod. Wel is vanuit kwalitatieve overwegingen uitbreiding van bestaande winkelcentra mogelijk. De concentratie van grootschalige winkels op bedrijventerrein Zuiderdel heeft een streekverzorgende functie. De locatie heeft als concentratie weinig uitstraling, maar biedt een geschikte vestigingsplek voor grootschalige detailhandel. Bij ontwikkelingen die meer dan meer dan 1500 winkelvloeroppervlakte (gelijk aan circa 1800 m² bedrijfsvloeroppervlakte) omvatten, dient regionale afstemming plaats te vinden.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Structuurvisie Langedijk 2012-2030 (2012)

Aanleiding voor vernieuwing van de huidige structuurvisie is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad. Daarnaast is de huidige structuurvisie verouderd. Tien jaar na de vaststelling van de huidige structuurvisie en het tussentijds vaststellen van meerdere sectorale deelvisies, is er geen sprake meer van een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk. De gemeenteraad van Langedijk heeft in december 2009 besloten om de huidige Structuurvisie 2000-2020 te actualiseren. Op 18 september 2012 is de gemeentelijke Structuurvisie 2012-2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

De bedrijven waar goederen worden gemaakt zijn vooral op de bedrijventerreinen Breekland I, De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel gevestigd. Detailhandelsbedrijven zijn vooral in en in de directe omgeving van het lint gevestigd, waarbij de Broekerveiling een belangrijk bundelingsgebied voor detailhandelsbedrijven is. In de gemeente zijn geen grote kantoorterreinen zijn, ook omdat er geen 'aansluiting' op een spoorweg is.

Om voldoende arbeidsplaatsen in de gemeente te behouden wil de gemeente ondernemers een goed ondernemersklimaat bieden. Dit betekent onder andere dat de gemeente in beginsel medewerking wil verlenen aan uitbreidingsplannen of het verplaatsen van bedrijven in de gemeente.

De verschillende bedrijventerreinen zijn als volgt gekenmerkt:

- De Wuyver: dit is het oudste bedrijventerrein in de gemeente (op een deel van het veilingterrein vindt een herinrichting naar een woongebied plaats).

- De Mossel: door de provincie is aangegeven dat op dit bedrijventerrein dringend een herontwikkeling nodig is.
- Zuiderdel: op dit bedrijventerrein zijn zeer uiteenlopende bedrijven gevestigd, vooral (detailhandels)bedrijven in zogenoemde ABC-goederen en bedrijven gericht op 'gemak en efficiency'.
- Breekland: het eerste deel van het bedrijventerrein (Breekland I) is inmiddels aangelegd. Hier zijn ook al verschillende bedrijven gevestigd. Uitgangspunten van dit bedrijventerrein zijn onder andere begrippen als 'parkmanagement', 'inpassing in een groenblauw raamwerk' en een 'bufferzone van 500 m'.

Het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie is gericht op:

- het behouden van ten minste het bestaande aantal arbeidsplaatsen;
- ruimte bieden aan ontwikkelingsgerichte ondernemers;
- het herontwikkelen van het bedrijventerrein De Mossel en andere oudere bedrijventerreinen;
- het ontwikkelen van het bedrijventerrein Breekland I.

3.4.2

Bestemmingsplan Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen (2006)

Op 6 juni 2006 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen' (facetbestemmingsplan) vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen voor de vestiging van detailhandelsbedrijven op de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel. De regels zijn er op gericht om de mogelijkheden voor detailhandel op de betreffende bedrijventerreinen te beperken om hierdoor onder andere de winkelgebieden op de meer geschikte plaatsen te behouden en te versterken.

In de toelichting bij het facetbestemmingsplan worden verschillende soorten detailhandel onderscheiden:

- Detailhandel in ABC-goederen: handel in auto's, auto-onderdelen, boten en caravans, machinerieën voor bedrijven en landbouwwerktuigen. De vestiging van detailhandelsvestigingen in ABC-goederen in de winkelgebieden is in het algemeen niet wenselijk. Het beleid voor dit soort detailhandel is er op gericht om de bestaande detailhandelsvestigingen op de bestaande vestigingsplaats toe te staan. De (nieuw)vestiging van nieuwe bedrijven moet in de eerste plaats op bedrijventerreinen plaatsvinden.
- Perifere detailhandel: handel in meubels, woninginrichting (alleen wanneer door de aard van de goederen hiervoor veel ruimte nodig is), bouwmarkten, doe-het-zelfartikelen, keukens en sanitair. Het verkoopvloeroppervlakte van deze detailhandelsbedrijven moet ten minste 500 m² per bedrijf zijn. De vestiging van dit type bedrijven in winkelgebieden is niet wenselijk. Het beleid voor dit soort detailhandel is er op gericht om de bestaande detailhandelsbedrijven op de bestaande vesti-

gingsplaats toe te staan. De vestiging van nieuwe bedrijven is, op grond van een afwijkingsmogelijkheid, alleen mogelijk op het bedrijventerrein Zuiderdel. Het bedrijventerrein Zuiderdel is als bundelingsgebied voor (te verplaatsen) perifere detailhandel aangewezen.

- Grootchalige detailhandel niet zijnde ABC-goederen: onder andere detailhandel in fietsen, speelgoed en elektronica op grote schaal. Het beleid is er op gericht om dit soort bedrijven geen vestigingsplaats te bieden.
- (Detail)handel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuhinderlijke stoffen: de vestiging van detailhandelsbedrijven voor de handel in deze stoffen in zogenoemde gemengde gebieden is vanwege de risico's die met de handel in deze stoffen samenhangen niet wenselijk. De bestaande bedrijven zijn op de bestaande vestigingsplaats toegestaan. De vestiging van nieuwe bedrijven is, op grond van een afwijkingsmogelijkheid, mogelijk op alle bedrijventerreinen.
- Ondergeschikte detailhandel bij bedrijven: onder andere beperkte detailhandel van onderdelen bij een reparatiebedrijf of detailhandel van ter plaatse gemaakte goederen zoals meubels. Belangrijk hierbij is dat het bedrijf in de eerste plaats een werkplaats is. Het beleid is er op gericht dit soort detailhandel - onder voorwaarden - toe te staan. De voorwaarden zijn:
 1. De detailhandel heeft een direct verband met het bedrijf en is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit van het bedrijf.
 2. Ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlak tot ten hoogste 150 m² mag gebruikt worden voor detailhandel.
 3. Er is voldoende ruimte voor parkeren op het eigen bedrijfsterrein.
 4. Er kunnen aanvullende voorwaarden voor reclame ter plaatse gesteld worden. Detailhandel bij een groothandelsbedrijf wordt niet als ondergeschikte detailhandel beschouwd. Wel is productiegebonden detailhandel, onder voorwaarden zoals genoemd voor ondergeschikte detailhandel, mogelijk gemaakt.
- Andere detailhandel. De vestiging van detailhandelsbedrijven of ondergeschikte detailhandel bij bedrijven anders dan hiervoor is uiteengezet op bedrijventerreinen is niet wenselijk. Het beleid is er op gericht om de bestaande detailhandelsbedrijven die volgens de regels op een bedrijventerrein zijn gevestigd toe te staan maar deze bedrijven geleidelijk op te heffen. Dit betekent dat de detailhandelsbedrijven geleidelijk van de bedrijventerreinen verdwijnen.

De detailhandel die niet binnen het hiervoor omschreven beleid past, maar waarover afspraken zijn gemaakt, zijn in het bijzonder omschreven. Dit is doorvertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. Deze detailhandel is alleen in de omschreven aard en schaal toegestaan, ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding "detailhandel".

Bovenstaand beleid is voor wat betreft Breekland I opgenomen in het op 4 april 2007 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan '2^e partiële herziening Breekland 1e fase'. Bepaald is dat detailhandel in ABC-goederen en (detail)handel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen na ontheffing mag worden gevestigd. Perifere detailhandel is niet toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is deze mogelijkheid, na toepassing van een afwijking bij omgevingsvergunning, ook weer opgenomen.

De in het bestemmingsplan 'Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen' opgenomen voorwaarden voor de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen, zijn te beschouwen als een uitwerking van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan past dan ook binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de verordening.

3.4.3

Notitie Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein (2008)

Voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is nieuw beleid door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 20 mei 2008 en inwerking getreden op 29 mei 2008. In de notitie heeft de gemeente haar beleid voor bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen uiteengezet.

In haar beleid streeft de gemeente naar:

- het behouden van de blijvende verbinding tussen een bedrijf en de bedrijfswoning;
- het voorkomen dat de bedrijfsvoering van bedrijven op een bedrijventerrein wordt belemmerd door de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein.

Naar de mening van de gemeente is het mogelijk om dit streven in beleid uit te werken door:

1. het toepassen van het zogenoemde noodzakelijkheidscriterium;
2. op grond van nieuwe bestemmingsplannen voor de gronden binnen de bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan.

Het noodzakelijkheidscriterium betekent dat de noodzaak van de bedrijfswoning duidelijk moet blijken uit onder andere het bedrijfsplan. Uitgangspunt voor het bepalen van de noodzaak van een bedrijfswoning zijn de volgende twee overwegingen waarbij verschillende vragen zijn opgenomen om de noodzaak te bepalen:

1. De bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege het toezicht op het bedrijf:
 - Is direct toezicht noodzakelijk vanwege een grote(re) kans op een zogenoemde calamiteit?

- Is direct toezicht noodzakelijk vanwege een bijzondere bedrijfsvoering?
 - Is direct toezicht noodzakelijk vanwege de goederen of diensten die het bedrijf aanbiedt?
2. De bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege de goede bedrijfsvoering:
- Is direct toezicht noodzakelijk vanwege een bijzondere bedrijfsvoering?
 - Is direct toezicht noodzakelijk vanwege de goederen of diensten die het bedrijf aanbiedt?

Het noodzakelijkheidscriterium heeft bij de feitelijke uitwerking tot gevolg dat op bedrijventerreinen heel beperkt nieuwe bedrijfswoningen gebouwd kunnen worden. Op grond van het beleid kan echter, via een omgevingsvergunningprocedure, altijd een aanvraag worden ingediend inhoudende het verzoek tot het oprichten van een bedrijfswoning. Getoetst zal daarbij worden aan het opgestelde beleid. Het betreft een procedure die buiten het bestemmingsplan om gaat.

Wat betreft de bestaande bedrijfswoningen moet in de nieuwe bestemmingsplannen bepaald worden dat de bedrijfswoning blijvend verbonden is of moet zijn aan het bedrijf. Het noodzakelijkheidscriterium is niet van toepassing op deze woningen. Wel moet duidelijk blijken dat er sprake is van een bedrijf en dat er een verbinding is tussen de bewoner van de bedrijfswoning en het bedrijf.

3 . 4 . 4

Detailhandelsstructuurvisie Langedijk (2011)

Op 12 juli 2011 is de Detailhandelsstructuurvisie Langedijk vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de detailhandel in de gemeente in periode tot 2020 uiteen.

Het uitgangspunt van de visie is het ontwikkelen van goede winkelgebieden die goed ontsloten zijn, blijvend voorzieningen bieden voor de (inwoners van de) gemeente en een sterk zogenoemd ondernemersklimaat bieden voor ondernemers.

Door de ontwikkeling van de dorpen is in het lint een groot winkelgebied waarin verspreid winkels zijn gevestigd. De voorzieningen versterken het levendige karakter van de verschillende dorpen. Het winkelgebied in het lint is echter ook een probleem. Er zijn geen duidelijke winkelgebieden met duidelijke grenzen waardoor de voorzieningen toch enigszins verspreid in het lint zijn gevestigd en de voorzieningen elkaar maar beperkt versterken. Om sterke winkelgebieden te behouden zet de gemeente in haar beleid in op duidelijke winkelgebieden met duidelijke grenzen. De plaats en grootte van deze winkelgebieden moet nog worden bepaald.

Op basis van de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening (zoals bundelen van onder andere voorzieningen) en voor het publiek is het bundelen van detailhandel in ABC-goederen en perifere detailhandel wenselijk. De gemeente heeft hiervoor de keuze gemaakt om het beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen' te behouden. Zoals hiervoor ook al is opgemerkt is het uitgangspunt van dit beleid het bundelen van perifere detailhandel op het bedrijventerrein Zuiderdel. De gemeente wil perifere detailhandelsbedrijven die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden niet in het winkelgebied passen en een duidelijke meerwaarde hebben voor de gemeente een vestigingsplaats op het bedrijventerrein Zuiderdel bieden. Hierbij zet de gemeente in op het verplaatsen en het bundelen van bestaande perifere detailhandel. Dit betekent ook dat nieuwe perifere detailhandel op de andere bedrijventerreinen in de gemeente niet is toegestaan.

De gemeente staat detailhandel aan huis niet toe. Onder voorwaarden mag op de bedrijventerreinen wel de detailhandelsverkoop via internet plaatsvinden, door het realiseren van een internetafhaalpunt. Voorkomen moet worden dat de afhaalpunten verkapte winkels worden. De primaire bedrijfsactiviteit dient dan ook te bestaan uit opslag en distributie. Bovendien mag er geen sprake zijn van een showroom en/of productadvertising. Ook mag niet ter plekke worden afgerekend. Op deze wijze is gewaarborgd dat geen reguliere detailhandel zal gaan ontstaan.

3.4.5

Horecabeleid 2012 (2012)

Op 3 april 2012 heeft de raad het Horecabeleid 2012 voor de gemeente Langedijk vastgesteld. Het huidige bescheiden en kleinschalige karakter van de horeca in Langedijk kent een lange ontstaansgeschiedenis en past bij het huidige dorps- en landelijke karakter van Langedijk. Ook naar de toekomst toe past het huidige beeld van de horeca in 'hoe Langedijk ook in de toekomst wil blijven en zijn'; dorps, landelijk, sociaal en ondernemend. In Langedijk is daarmee ook in de toekomst geen plaats voor grootschalige bovenlokale horeca in de vorm van discotheken en uitgaansconcentraties. Er is wel ruimte voor versterking en vernieuwing van de horecafunctie, met name in de lintstructuren waarvan Dorpsstraat en Bovenweg de aders vormen. Juist daar is blijvend behoefte aan goede en goed functionerende dorpscafés, vooral in en nabij de voorzieningenclusters zoals die in elk dorp zijn en blijven. In het buitengebied van Langedijk blijven mogelijkheden voor de vestiging van kleinschalige logiesvormen als bed and breakfast en kamperen bij de boer. Daar horecafuncties, naast plezier en ontspanning, ook hinder en overlast kunnen geven naar omwonenden (geluid, verstoring nachtelijke rust, parkeeroverlast), worden in Langedijk ook in de toekomst geen horecafuncties toegestaan in woongebieden en -wijken en op bedrijventerreinen. De bestaande horeca (collectief en individueel) krijgt met de horecavisie duidelijkheid over haar ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden om de bestaande horeca in Langedijk in haar hui-

dige vorm te continueren, blijven onaangetast. Nieuwe horeca en uitbreiding van bestaande horeca zal getoetst worden aan de horecavisie. Daarbij zal iedere keer weer de vraag zijn of de nieuwe ontwikkeling 'past' in de horecavisie en of die nieuwe ontwikkeling een versterking dan wel een verzwakking betekent van wat naar de toekomst toe wordt beoogd met de horeca in Langedijk.

Op de bedrijventerreinen van Langedijk is in principe geen ruimte voor zelfstandige horecafuncties. Voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen betekent het Horecabeleid 2012 dat alleen bestaande rechten ten aanzien van horeca worden gerespecteerd. Als uitzondering op het principe dat geen ruimte is voor zelfstandige horeca op bedrijventerreinen, geldt dat specifieke locaties zich kunnen lenen voor het toestaan van zelfstandige horecafuncties. Het moet dan gaan om 'een uniek initiatief op een bijzondere locatie'. Deze mogelijkheid zal echter niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, maar verloopt via een zelfstandige ruimtelijke procedure. Het Horecabeleid 2012 beschrijft dat op bedrijventerreinen op grond van een nadere afweging op basis van aard, aanvraag en locatie horecabedrijven uit categorie 4 toegestaan kunnen worden. Deze mogelijkheid is in het voorliggende bestemmingsplan via een afwijkingsprocedure opgenomen (op Breekland I via een wijzigingsprocedure als onderdeel van een 'facilitypoint').

3.4.6

Economische visie, Langedijk Onderneemt (2012)

De economische visie van de gemeente Langedijk, Langedijk Onderneemt, is vastgesteld op 24 januari 2012. De gemeente Langedijk heeft een vitale economie en wil deze ook in de toekomst vitaal houden. In een omgeving waarin ontwikkelingen zich steeds sneller en heftiger lijken voor te doen, zal de gemeente Langedijk inspanningen moeten blijven verrichten om een productief en aantrekkelijk vestigingsklimaat te bieden. Met de economische visie wil de gemeente Langedijk laten zien welke doelen ze de komende jaren nastreeft en met welke ambitie zij die doelen wil bereiken, gezamenlijk met het bedrijfsleven in Langedijk.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is onder meer het volgende van belang:

- Voor bedrijven die te groot geworden zijn in een kleinschalige woonomgeving of die te veel hinder (verkeer, milieu etc.) opleveren, biedt de gemeente de mogelijkheid om te verhuizen naar een modern en goed ontsloten bedrijventerrein. Doorgaans is hierbij sprake van transformatie waarbij de vrijkomende gronden ontwikkeld worden voor een andere functie dan voorheen. De verhuizende bedrijven krijgen de beschikking over optimale vestigingsfactoren op het nieuwe bedrijventerrein (Breekland I). De gemeente enthousiasmeert en faciliteert daarbij. Zij ontwik-

kelt het bedrijventerrein, biedt planologische medewerking en begeleidt de bedrijven bij de verplaatsing.

- Economisch overheidsbeleid is, evenals ruimtelijk beleid, vooral voorwaardenscheppend beleid. Zo kan door middel van het ruimtelijk beleid het vestigingsklimaat worden beïnvloed. De gemeente kan haar vestigingsklimaat verbeteren door zoveel mogelijk tegemoet te komen aan en rekening te houden met vestigingseisen en -ontwikkelingen, zowel bij zittende als bij potentiële ondernemers. De uitgifte-eisen van bedrijventerreinen dienen hierop te zijn afgestemd.

3.4.7

Beleidsvisie Externe Veiligheid Langedijk 2010-2012

In deze nota geeft de gemeente haar visie op de externe veiligheid en de keuzes voor de komende jaren weer. Doelstellingen zijn om te voldoen aan wettelijke bepalingen, het beperken van de kans op incidenten tot een algemeen aanvaard niveau en het voorkomen van nieuwe conflicterende situaties. Van belang voor het voorliggende plan zijn de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- 'Bevi-bedrijven' kunnen zich alleen vestigen op bedrijventerrein Breekland I.
- Overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR-waarde) voor kwetsbare objecten is op geen enkele locatie acceptabel. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit voor nieuwe situaties niet toegestaan, voor bestaande situaties niet wenselijk en indien mogelijk moet de situatie worden verbeterd.
- Het groepsrisico moet zo laag mogelijk zijn en toename van het groepsrisico is niet wenselijk, maar acceptabel onder voorwaarden. Overschrijding van het groepsrisico is op bedrijventerreinen alleen onder voorwaarden acceptabel.
- De huidige situatie wat betreft LPG-tankstations kan worden gehandhaafd. Dat moet in omgevingsvergunningen of bestemmingsplannen worden vastgelegd.
- De gemeentelijke route voor gevaarlijke stoffen wordt opgeheven.

Op de situatie wat betreft externe veiligheid in het plangebied wordt in paragraaf 5.4.4 ingegaan.

3.4.8

Standplaatsenbeleid 2012

Het Standplaatsenbeleid is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 18 december 2012. In dit beleid is een uitwerking opgenomen van de wijze waarop de gemeente standplaatsen toekent aan een locatie. Dit gebruik moet passen binnen het bestemmingsplan. Om deze reden is in enkele

bestemmingen het gebruik van gronden als standplaats opgenomen. Het bestemmingsplan bepaalt niet de locatie van de standplaats, maar regelt het gebruik.

Planbeschrijving



4.1

Verwachte ontwikkelingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelingen die naar verwachting, binnen de planperiode van het voorliggende bestemmingsplan, op de bedrijventerreinen zullen plaatsvinden.

In haar rapport 'Kwaliteitsmatch bedrijventerreinen Noord-Kennemerland' geeft de provincie het advies om het aanbod van bedrijventerreinen in de tijd in overeenstemming te brengen met de vraag. De provincie geeft dit advies omdat uit de resultaten van het in december 2008 door ECORYS uitgevoerde onderzoek blijkt dat het aanbod van bedrijventerreinen, met inbegrip van de bestaande plannen voor de aanleg van bedrijventerreinen, in de periode tot 2020 voldoende is.

Ook blijkt uit de resultaten dat de grote bedrijventerreinen in de regio vooral zijn gericht op bedrijven in de zogenoemde basisclusters transport en groothandel en industrie en bouw. Het grootste deel van de vraag naar bedrijventerrein wordt echter bepaald door bedrijven in de andere basisclusters: consumentendiensten en dienstverlening. De bedrijven in deze basisclusters zoeken vestigingsruimte op meer 'hoogwaardige' bedrijventerreinen. In de voorliggende periode is ten minste 60% van de vraag door deze bedrijven bepaald. Op de bedrijventerreinen die de bedrijven in dit basiscluster een goede vestigingsplaats kunnen bieden, is nog maar beperkt ruimte beschikbaar om uit te geven.

Verwacht wordt dat de vraag van bedrijven in het cluster industrie, die in de achterliggende periode een groot deel van de vraag bepaalden, in de komende jaren zal afnemen. Bedrijven in de clusters transport en logistiek en dienstverlening zullen het grootste deel van de vraag bepalen. Ook zoeken bedrijven in het cluster consumentendiensten steeds meer een vestigingsplaats op een bedrijventerrein.

In de regio zijn in verhouding (vooral in de gemeente Alkmaar en de gemeente Heerhugowaard) veel zorg- en onderwijsvoorzieningen gevestigd. Vanwege de toename van deze zorg- en onderwijsvoorzieningen wordt er een in verhouding grote vraag naar ruimte op bedrijventerreinen van deze voorzieningen verwacht. Hierin is de trend dat steeds meer van de zorg- en onderwijsvoorzieningen een vestigingsplaats op een bedrijventerrein zoeken, te herkennen. Het betreft hier dan wel 'hoogwaardige' bedrijventerreinen.

Ook is er een trend waar te nemen waarbij er op bedrijventerreinen meer voorzieningen, zoals een kinderopvang, worden gevestigd waarvoor een bedrijventerrein niet direct een logische vestigingsplaats lijkt. Toch is de vestiging van dergelijke voorzieningen op een bedrijventerrein niet onlogisch. Dergelijke voorzieningen kunnen ondersteunend zijn aan de bedrijven op het bedrijventerrein. Bedrijventerreinen waar ondersteunende voorzieningen gevestigd worden, veranderen hierdoor van uitsluitend werkgebieden naar werklandschappen: gemengde gebieden waar bedrijven zijn gevestigd maar ook ondersteunende voorzieningen en ruimte is voor onder andere recreatie. Overigens leent niet ieder bedrijventerrein zich voor de transformatie naar een werklandschap, omdat bestaande bedrijvigheid hierdoor kan worden gehinderd.

4.2

Beleidskeuzes

In de eerdergenoemde 'Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen' is een overzicht opgenomen van de beleidskeuzes die aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag liggen. De beleidskeuzes zijn onder andere bedoeld om het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid verder uit te werken, nadere accenten aan te brengen of om nieuw gemeentelijk beleid voor te stellen. Belangrijk hierbij is ook om, wanneer wenselijk en passend, aan te sluiten bij de ontwikkelingen op de bedrijventerreinen zoals die in paragraaf 4.1 zijn uiteengezet.

Bij de beleidskeuzes gelden de volgende algemene uitgangspunten:

1. Bestaande bedrijven moeten zich kunnen blijven ontplooiën. In relatie tot mogelijk gewenste ontwikkelingen betekent dit dat de belangen van de bestaande bedrijvigheid voor gaan.
2. De bedrijventerreinen kunnen onder voorwaarden en op beperkte schaal ook ruimte bieden aan andere functies als detailhandel in ABC-goederen, dienstverlening en voorzieningen. Dit geldt echter niet voor Breekland I. In paragraaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op de nuanceringen in dit beleid.

4.2.1

Milieuzones bedrijven

Overweging

De bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel liggen in de directe omgeving van woongebieden. Om (milieu)hinder van bedrijven in deze woongebieden te voorkomen moet een bepaalde afstand tussen de bedrijven op de bedrijventerreinen en de woongebieden gewaarborgd worden. Ook indien andere milieugevoelige functies in en in de directe omgeving van de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel aanwezig zijn, zal met deze milieugevoelige functies rekening moeten worden gehouden.

Op De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel komen veel bedrijfswoningen voor. Ook ter plaatse van deze bedrijfswoningen moet een onaanvaardbare milieuhinder worden voorkomen. De aanwezigheid van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein heeft invloed op de toegestane milieucategorie op een bedrijventerrein.

In de directe omgeving van het bedrijventerrein Breekland I liggen weliswaar geen woongebieden maar staan wel verspreid in het landelijk gebied verschillende (bedrijfs)woningen. Ook tussen de bedrijven op het bedrijventerrein Breekland I en deze woningen moet een bepaalde afstand gewaarborgd worden om (milieu)hinder te voorkomen.

Beleidskeuze

Om (milieu)hinder van bedrijven op en in de directe omgeving van de bedrijventerreinen te voorkomen worden op de bedrijventerreinen verschillende milieuzones onderscheiden. Op grond van deze milieuzones wordt een bepaalde afstand tussen bedrijven en (bedrijfs)woningen (of andere milieuhindergevoelige bestemmingen) gewaarborgd. Uitgangspunt bij de beoordeling van de mogelijke (milieu)hinder van bedrijven is dat de bestaande bedrijvigheid wordt gerespecteerd.

Bij het bepalen van de plaats en grootte van de milieuzones wordt gebruik gemaakt van de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-brochure 2009).

Bij het bepalen van de milieuzones zullen ook de in paragraaf 4.2.2 aangegeven gewenste zones voor gemengde gebieden (bedrijvigheid en voorzieningen) worden meegewogen. Uitgangspunt hierbij is dat in de zones voor gemengde gebieden de vestiging van bedrijven in ten hoogste milieucategorie 3.1 mogelijk is en voorkomend in de bijlage bij de regels 'Staat van bedrijven - Overige bedrijventerreinen'. Dit omdat voorzieningen zoals een kinderopvang milieugevoelige voorzieningen zijn, die beperkingen met zich meebrengen voor de vestiging van bedrijven. De vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.1 direct naast een dergelijke voorziening is naar de mening van de gemeente nog aanvaardbaar. Hierbij neemt de gemeente in overweging dat op een bedrijventerrein gebruikelijk sprake is van meer (milieu)hinder (door functiemenging) dan in een woongebied (rustige woonomgeving). De keuze van de ondernemer om een voorziening op een bedrijventerrein te vestigen is uitdrukkelijk een keuze van de ondernemer. Het aanvaarden van meer (milieu)hinder moet dan ook een onderdeel van de keuze van de ondernemer zijn. Bij het bepalen van het type bedrijvigheid wat is toegestaan in combinatie met milieugevoelige functies en/of objecten, kan gebruik worden gemaakt van bijlage 3 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging' van de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-brochure 2009).

Bedrijfswoningen zijn in verband met het woon- en leefklimaat in algemene zin niet wenselijk op bedrijventerreinen waar bedrijven van milieucategorie 3.2 en hoger zijn of kunnen worden gevestigd. Op terreinen met functiemenging kan hiervan tot op zekere hoogte worden afgeweken (zie paragraaf 4.2.2).

4.2.2

Overige functies

Overweging

De bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel zijn gevarieerde bedrijventerreinen waar, naast bedrijven, detailhandel in ABC-goederen, dienstverlening en voorzieningen zijn gevestigd. Dit geldt niet voor bedrijventerrein Breekland I. De vestiging van detailhandel, dienstverlening en voorzieningen op een bedrijventerrein kan in sommige situaties noodzakelijk of wenselijk zijn:

1. Het gaat in veel gevallen om historisch gegroeide situaties. Wanneer detailhandel, dienstverlening en voorzieningen overeenkomstig de wet- en regelgeving zijn gevestigd is het, ook vanwege de rechten van de eigenaren, logisch om de vestiging van dit type bedrijven en voorzieningen ook op grond van het voorliggende bestemmingsplan op de bestaande plaats mogelijk te maken.
2. De vestiging van detailhandel in ABC-goederen en perifere detailhandel (dit zijn detailhandelsvestigingen die vanwege de aard en schaal van de goederen een grote oppervlakte nodig hebben, zoals autobedrijven, bouwmarkten en keukencentra) is in de winkelgebieden in het algemeen niet wenselijk. Bedrijventerreinen bieden in beginsel een goede vestigingsplaats voor dergelijke detailhandel. Op grond van het bestemmingsplan Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen is het bedrijventerrein Zuiderdel als bundelingsgebied voor (te verplaatsen) detailhandelsvestigingen aangewezen. In verband hiermee wordt op het bedrijventerrein Zuiderdel de vestiging van detailhandel in ABC-goederen en perifere detailhandel bij afwijking mogelijk gemaakt. De vestiging van detailhandel wordt niet bij recht mogelijk gemaakt, om vooraf een beoordeling van de situatie ter plekke mogelijk te maken, met name wat betreft ontsluiting en parkeervoorzieningen. Ook op de bedrijventerreinen De Wuyver en De Mossel wordt, zoals beschreven in de facetregeling, enige ruimte voor specifieke detailhandel geboden. Ook detailhandel via internet biedt mogelijkheden.
3. Op bedrijventerreinen met vooral een groot aantal arbeidsplaatsen kan de vestiging van ondersteunende voorzieningen wenselijk zijn. Dit kunnen voorzieningen zijn zoals zogenoemde 'facilitypoints' (bundeling van vergaderruimtes, horeca en dergelijke), kinderopvang of sportscholen. Door de vestiging van dergelijke voorzieningen op een bedrijventerrein verandert een bedrijventerrein van uitsluitend een werkgebied naar een werklandschap. Hierdoor bieden deze voorzieningen de bedrijventerreinen een meerwaarde in vergelijking met andere bedrijventerreinen.

Door de vestiging van de voorzieningen is er sprake van een meer levendig bedrijventerrein waardoor er weer sprake is van een aantrekkelijker vestigingsklimaat.

Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is dat de bestaande bedrijvigheid niet beperkt wordt door nieuw te vestigen milieugevoelige functies. Dit geldt met name voor kinderopvang- en onderwijsvoorzieningen. Om deze reden zal altijd een afwijkingsprocedure doorlopen moeten worden, voordat een voorziening op een bedrijventerrein is toegestaan.

Beleidskeuze

Bestaande (bedrijfs)activiteiten op bedrijventerreinen

De gemeente wil bedrijven een goede vestigingsplaats (kunnen) bieden. De bedrijventerreinen in de gemeente zijn hiervoor de meest geschikte plaats. Deze terreinen zijn dan ook in de eerste plaats bestemd voor bedrijven. Hiermee wordt gewaarborgd dat de bestaande bedrijvigheid op de bestaande locatie mogelijk blijft en niet wordt gehinderd door nieuwe milieugevoelige functies.

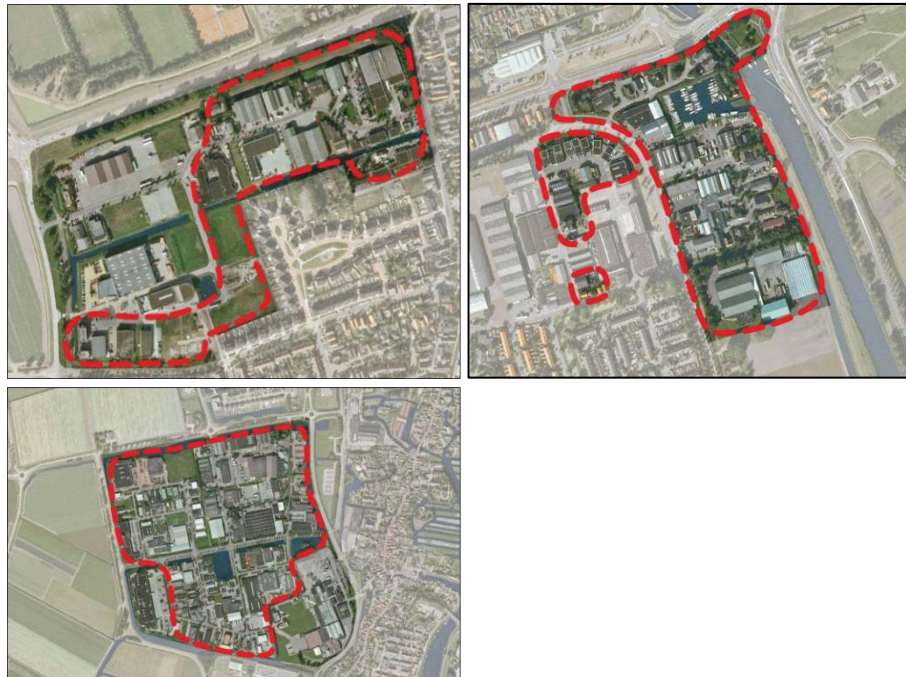
Omdat De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel bedrijventerreinen zijn met meerdere functies (ook detailhandel, dienstverlening en voorzieningen), worden deze terreinen in het voorliggende bestemmingsplan beschouwd als 'gevarieerde bedrijventerreinen'. Bedrijventerrein Breekland I is een 'normaal bedrijventerrein', waar de vestiging van zelfstandige kantoren en voorzieningen niet mogelijk is.

Gewenste ontwikkelingen gevarieerde terreinen

Het feit dat De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel als 'gevarieerde terreinen' worden beschouwd, wil niet zeggen dat op deze terreinen de vestiging van detailhandelsvestigingen en voorzieningen zonder meer is toegestaan. Op elk van de terreinen worden voor dit type bedrijven en voorzieningen zones onderscheiden en nieuwe vestigingen zijn alleen toegestaan op basis van een afwijkingsbevoegdheid. Het onderscheiden van zones met en zonder functiemenging wordt wenselijk geacht om op de bedrijventerreinen voldoende ruimte voor de vestiging van bedrijven te waarborgen.

De vestiging van hindergevoelige voorzieningen als kinderopvang is alleen acceptabel als op een bedrijventerrein maximaal bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. In de praktijk betekent dit dat kinderopvangvoorzieningen alleen op bedrijventerrein De Wuyver zijn toegestaan.

Binnen de 'gemengde gebieden' is, naast de vestiging van grootschalige detailhandel, na afwijking ook de vestiging van (dag)horeca mogelijk. Buiten de gemengde gebieden is sprake van een 'normaal' bedrijventerrein, waar alleen de vestiging van bedrijven mogelijk is.



Figuur 7. Zones voor gemengde gebieden (rood ingekaderde zones) op de bedrijventerreinen De Mossel (linksboven), De Wuyver (rechtsboven) en Zuiderdel (linksonder)

De gebieden die als ‘gemengd gebied’ worden gekwalificeerd zijn aangegeven in figuur 7. De Mossel is geheel als ‘gemengd gebied’ aangemerkt. Voor Zuiderdel is een afweging voor de situering van het ‘gemengd gebied’ gebaseerd op ontwikkelingen in de directe omgeving van Zuiderdel (Zuidveld en Westerdel als woonlocaties). Anderzijds is de afweging gebaseerd op het aanwezig zijn van gebouwen die zich lenen voor de vestiging van gemengde bedrijvigheid (onder meer bedrijfsverzamelgebouwen). Detailhandel in ABC-goederen is, na afwijking, toegestaan op De Wuyver, De Mossel en Zuiderdel, maar alleen op Zuiderdel mogen na afwijking ook nieuwe detailhandelsbedrijven voor perifere detailhandel worden gevestigd. Dit conform het bepaalde in de eerder genoemde Facetregeling.

De delen van de genoemde terreinen die niet als ‘gemengd gebied’ zijn gekwalificeerd, behoren tot de ‘normale bedrijventerreinen’, waar de vestiging van voorzieningen niet is toegestaan.

Bedrijventerrein Breekland I

Op bedrijventerrein Breekland I worden in verband met karakter van het bedrijventerrein (vestiging bedrijven tot en met milieucategorie 4.2) geen detailhandel, kantoren en voorzieningen toegestaan. Een uitzondering geldt voor een zogenoemd ‘facilitypoint’: een centrale voorziening waar bijvoorbeeld daghoreca en vergaderfaciliteiten worden ondergebracht. Een dergelijke voorziening kan bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en wordt bij wijziging mogelijk gemaakt.

Niet-passende functies en activiteiten

Zoals eerder is opgemerkt, worden de bestaande detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen, wanneer deze hier overeenkomstig de wet- en regelgeving zijn gevestigd, op de bestaande plaats mogelijk gemaakt (ongeacht de vestigingsplaats).

Op basis van het voorgaande is in tabel 1 samengevat welke functies in principe waar zijn toegestaan.

Tabel 1. Toegestane functies per bedrijventerrein

	De Wuyver	De Mossel		Zuiderdel		Breekland I
		<i>gemengd</i>	<i>normaal</i>	<i>gemengd</i>	<i>normaal</i>	
Bedrijven t/m milieucategorie 2	X	X	X	X	X	
Bedrijven t/m milieucategorie 3.1	X	X	X	X	X	X
Bedrijven categorie 3.2			X		X	X
Bedrijven categorie 4.1, 4.2						X
Kinderopvang*	X					
Detailhandel in ABC-goederen*	X	X	X	X	X	X
Perifere detailhandel*				X	X	
(detail)handel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen*	X	X	X	X	X	
Sportschool, horeca, vergadercentrum*	X	X		X		
Facility point**						X

* na afwijking

** voorziening met horeca, vergaderfaciliteiten en dergelijke; na wijziging

Overwegingen

Op de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel komt een groot aantal bedrijfswoningen voor. Omdat tussen bedrijfswoningen en bedrijven een bepaalde afstand gewaarborgd moet worden om (milieu)hinder van bedrijven te voorkomen, worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden voor bedrijven in de directe omgeving van bedrijfswoningen vaak beperkt. Een 'intensief ruimtegebruik' is hierdoor vaak niet goed mogelijk. Dit is uiteraard niet wenselijk.

Beleidskeuze

Zoals hiervoor al is opgemerkt wil de gemeente bedrijven een goede vestigingsplaats op bedrijventerreinen (kunnen) bieden. De terreinen zijn dan ook in de eerste plaats bestemd voor bedrijven.

De bestaande bedrijfswoningen die overeenkomstig de wet- en regelgeving op de bedrijventerreinen staan, worden op de bestaande plaats mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is dat deze bedrijfswoningen onderdeel blijven van een bedrijf. Nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen zijn niet mogelijk;

in het voorliggende bestemmingsplan is hiervoor geen regeling opgenomen. Het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de notitie 'Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein' blijft wel van toepassing. Op grond van dit beleid kan een verzoek tot het oprichten van een bedrijfswoning worden ingediend, door middel van een zelfstandige omgevingsvergunningprocedure. Getoetst zal worden aan het geldende beleid.

4.2.3

Bouw mogelijkheden

Overweging

De ruimte in de gemeente Langedijk is beperkt. Een 'intensief ruimtegebruik', ook op bedrijventerreinen, is dan ook belangrijk. Dit betekent niet dat overal op de bedrijventerreinen gebouwen gebouwd moeten worden, omdat de afweging op grond van een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengt dat tevens rekening wordt gehouden met welstandvereisten. Wel is het zo dat de ruimte op een bedrijventerrein zo veel als mogelijk voor bedrijfsactiviteiten gebruikt moet kunnen worden.

Daarbij is op bedrijfsterreinen ook ruimte nodig voor onder andere verkeer en parkeren (zie hierna). Ook is het belangrijk dat niet overal gebouwen gebouwd worden om ook latere ontwikkelingen zoals een enigszins ander gebruik van de bedrijfsterreinen mogelijk te kunnen maken.

Beleidskeuze

De gemeente wil bedrijven op hun vestigingsplaats mogelijkheden bieden voor een goede bedrijfsvoering. Het is uiteraard aan de bedrijven om te beoordelen hoeveel ruimte hiervoor noodzakelijk is. Dit betreft ook de ruimte voor bedrijfsgebouwen.

Uitgangspunt van het beleid is dan ook het opnemen van grote bouwvlakken in het voorliggende bestemmingsplan. Binnen deze bouwvlakken mogen bedrijfsgebouwen gebouwd worden. Niet het gehele bouwperceel is voorzien van een bouwvlak, omdat op het eigen terrein voldoende ruimte moet zijn voor onder meer het parkeren.

Breekland I

In het voorliggende bestemmingsplan zijn ruimere bouwhoogten voor Breekland I opgenomen. De Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk biedt hiervoor de grondslag. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar bijlage 2 van de Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen. De Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen is als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

Op grond van gewijzigde marktomstandigheden, mogelijkheden op grond van geldende bestemmingsplannen, technische vereisten, de realisatie van het Diepsmeerpark en duurzaam ruimtegebruik, worden de maximale bouwhoogtes op Breekland I te verhoogd. Langs de randen gaat een bouwhoogte van 10 m

gelden. Dit geldt ook voor de zone langs de Diepsmeerweg, omdat het karakter van de Diepsmeerweg zich in beginsel niet leent voor in maatvoering stevige bebouwing. De mogelijkheid deze bouwhoogte voor de randen te verhogen naar 12,5 m, indien hiervoor zwaarwegende architectonische redenen aanwezig zijn, is in afwijking van de Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Op deze wijze is getracht de impact op de omgeving voldoende in te kaderen ten opzichte van de Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen en duidelijkheid in regelgeving te scheppen voor omwonenden en (toekomstige) bedrijvigheid.

Voor de overige gedeelten op het bedrijventerrein is een bouwhoogte van 12,5 m toegestaan. Ook is de mogelijkheid opgenomen om via een afwijkingsprocedure de bouwhoogte te verhogen van 12,5 m naar 15 m, indien vanuit de bedrijfsvoering een noodzaak toe bestaat.

Bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel

Voor de overige bedrijventerreinen zijn ruime bouwhoogtes van 9 m tot 12 m opgenomen. Concreet houdt dit in dat op bedrijventerrein De Mossel en De Wuyver een bouwhoogte van 10 m is toegestaan. Op bedrijventerreinen Zuiderdel is langs de randen een bouwhoogte van 10 m toegestaan en voor het overige deel van het bedrijventerrein een bouwhoogte van 12 m toegestaan. Voor eventueel hogere bestaande gebouwen is een regeling opgenomen. Op deze wijze is een logische overgang gemaakt tussen Breekland I, met de meeste mogelijkheden qua bouwhoogten, naar de kleinere en oudere bedrijventerreinen; De Wuyver, De Mossel en Zuiderdel.

Op de verschillende bedrijventerreinen zijn in de vigerende plannen diverse goot- en bouwhoogten van kracht met ook verschillende afwijkingsmogelijkheden. Al deze verschillen zijn nu onder één noemer gebracht om duidelijkheid te creëren voor bouwaanvragers. Het gevolg van deze beleidskeuze is dat er overwegend sprake is van een verruiming van de bouwmogelijkheden. Alleen voor een paar plekken waar accentverhogingen waren toegestaan (De Mossel), is er sprake van een kleine beperking van de bouwmogelijkheden. Met de toevoeging 'dan wel de bestaande bouwhoogte wanneer deze hoger is', wordt voorkomen dat er bouwwerken onder het overgangsrecht worden geplaatst. De eis van een minimale of maximale dakhelling komt niet meer voor in de bouwregels. Het toepassen van een hellend dak is niet uitgesloten maar functioneel gezien gaat de wens van een gebruiker meestal uit naar een gebouw wat plat is afgedekt.

Samenvattend kan de opbouw tussen de verschillende bedrijventerreinen als volgt worden gezien: De Wuyver en De Mossel bieden een bouwhoogte tot maximaal 10 m, Zuiderdel en Breekland bieden een maximale bouwhoogte van respectievelijk 10 m, 12 m en 12,5 m. Voor Breekland is er nog de mogelijkheid om in het deel van een bouwhoogte van 12,5 m is toegestaan bij afwijkingsprocedure een bouwhoogte van 15 m toe te staan. Vanuit de bedrijfsvoering dient hiervoor een noodzaak te bestaan.

4.2.4

Parkeren

Overwegingen

De wegen op de bedrijventerreinen zijn ingericht voor de ontsluiting van de bedrijfsterreinen van de verschillende bedrijven. Om de goede ontsluiting te waarborgen is het dan ook wenselijk dat de wegen niet gebruikt worden voor parkeren. Daarbij kunnen door het parkeren op de weg ook verkeersonveilige situaties ontstaan. Vooral ook omdat de wegen op bedrijventerreinen ook vaker gebruikt worden door (middel)zwaar verkeer. Een beeld zoals weergegeven in figuur 8 is dan ook niet wenselijk.



Figuur 8. Parkeren op de weg

Beleidskeuze

Het parkeren op de bedrijventerreinen moet op het eigen bedrijfsterrein plaatsvinden. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de parkeernormen die de gemeente hanteert bij verschillende typen bedrijven. Op basis hiervan kan handhaving plaatsvinden.

4.3

Beeldkwaliteit

Bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel

De bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel zijn traditionele bedrijventerreinen, waar, afgezien van de gebruikelijke welstandseisen, geen hoge eisen aan beeldkwaliteit zijn gesteld. Beeldkwaliteit heeft op deze bedrijventerreinen in het verleden slechts geringe aandacht gekregen. Wel is bij bedrijventerrein Zuiderdel aan de noord- en oostrand met water en groen een goede overgang naar de aangrenzende gebieden tot stand gekomen. Water en groen zijn in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bestemd. De be-

drijventerreinen De Wuyver en vooral De Mossel komen, zoals ook aangegeven in de Structuurvisie, in aanmerking voor herstructurering, waarbij ook de nodige aandacht aan de beeldkwaliteit en de inpassing in de omgeving zal moeten worden geschonken. Vooralsnog wordt in het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande situatie.

Om enige uniformiteit op de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel te bewerkstelligen, gaat de voorkeur uit naar standaardisering van de terreininrichting. Door opties te beperken ontstaat er rust in het aanzicht van de bedrijventerreinen. Hiermee wordt voorkomen dat er een overdaad aan verschillende materialen ontstaat.

Gebouw:

- Gevelvorm: vrij, representatief.
- Materiaal: vrij, kwalitatief duurzaam.
- Kleur: vrij.

Erfverharding:

De erfverharding dient te bestaan uit een open verhardingsmateriaal:

- Materiaal: betonstraatstenen.
- Kleur: grijs en antraciet.

Inrit:

- Breedte: maximaal 10 m.
- Aantal: één inrit per bedrijfsperceel, maximaal 2 wanneer sprake is van een groot perceel of noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen die worden geplaatst ter plaatse van de aan de weg gelegen bouwperceelsgrens dienen te worden uitgevoerd als: plantsoen-afrastering of spijlenhekwerk.
- Erfafscheidingen die worden geplaatst ter plaatse van de zijdelingse perceelsgrens als afscheiding tussen twee bouwpercelen mogen tevens worden uitgevoerd als gaashekwerk.
- Materiaal: staal.
- Kleur: antraciet.

Parkeren:

- Parkeren dient op eigen perceel plaats te vinden. Dit is opgenomen als voorwaarde in de bedrijventerreinbestemmingen, onderdeel bestemmingsomschrijving.

Opslag:

- Opslag dient achter de voorgevelrooilijn plaats te vinden. Dit is opgenomen als voorwaarde in de bedrijventerreinbestemmingen, onderdeel specifieke gebruiksregels.

Reclame:

- Ten aanzien van reclame-uitingen wordt verwezen naar het gemeentelijke reclamebeleid. De beleid is in ontwikkeling.

Breekland I

Bij bedrijventerrein Breekland I is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Dit komt onder meer tot uiting in de aanduiding “landschappelijke zichtzone” voor het gebied tussen N504 en bedrijventerrein; dit gebied krijgt een parkachtige inrichting met groen en water. Het gebied tussen Breekland I en de bestaande bebouwing van Oudkarspel krijgt in de oorspronkelijke plannen grotendeels een groene en waterrijke invulling. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan wat betreft de landschappelijke inpassing overgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan zoals dat geldt voor Breekland I wordt op onderdelen aangepast en vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke Welstandnota.

R a n d v o o r w a a r d e n

5

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden in die situaties waarin sprake is van een nieuwe situatie of waar een nieuwe situatie kan ontstaan. Daarbij komen achtereenvolgens de waterhuishouding, ecologie, cultuurhistorie en archeologie, milieuaspecten de bodemkwaliteit en parkeren aan de orde. In paragraaf 5.6 wordt kort ingegaan op de relatie met een MER.

5.1

Watertoets

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenoemde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd.
- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken.
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water te beschouwen als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen te benutten die water biedt voor de vergroting van de beleevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden te stellen aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit mee te wegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

De waterhuishouding in het plangebied

Op de bedrijventerreinen in de gemeente Langedijk vinden geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen plaats. De benodigde waterberging in het gebied wordt gevonden in de waterpartijen op en aan de rand van de terreinen.

In het gebied zal de oppervlakte verharding niet wezenlijk toenemen. De extra mogelijkheden voor intensivering van het ruimtegebruik leiden niet tot de noodzaak van watercompensatie, omdat grote delen van de terreinen nu ook al verhard zijn. Er hoeven geen extra mogelijkheden voor waterberging te worden gerealiseerd. Evenmin is er aanleiding voor ingrepen wat betreft de afvoer van hemel- en het rioolwater.

Watertoets

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Voorliggend bestemmingsplan is voorgelegd aan het HHNK in het kader van de watertoets. Door het HHNK is aangegeven dat de (rioolpers)leidingen gelegen binnen het plangebied opgenomen dienen te worden op de verbeelding. Het betreffen leidingen die liggen op de bedrijventerreinen Breekland I, De Wuyver en Zuiderdel. Aan de oostzijde van bedrijventerrein De Wuyver ligt de relevante zonering voor de waterkering langs het boezemkanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn. Door

het HHNK wordt gevraagd dit op de verbeelding en in de regels op te nemen. Hierin voorziet het voorliggende bestemmingsplan.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de wateraspecten belemmerd.

5.2

Ecologie

Wettelijk kader

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente is bezig met het opstellen van beleid op het gebied van ecologie. De concept Ecologische Structuurvisie 2012-2022 heeft ter inzage gelegen van 10 december 2012 tot en met 21 januari 2013. In de Ecologische Structuurvisie staat aangegeven dat de gemeente Langedijk zich kenmerkt door rijke cultuur- en landbouwhistorie, bijzondere natuurgebieden, verwevenheid van dorpen, water en groen in een agrarisch landschap en een nuchtere en dorpse mentaliteit. Dit schept grote potenties voor realisatie van een waardevolle, robuuste en duurzame ecologische structuur, met ruimte voor zowel mens als natuur. De ecologische structuurvisie biedt op een samenhangende wijze handvatten voor een concrete versterking van de natuur. De ecologische visie van Langedijk is een toekomstvisie voor de realisatie van een samenhangend, ecologisch netwerk binnen de gemeente, met nauwe relaties met het omringende land-

schap. De ecologische visie is richtinggevend voor de integratie van ecologie bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij beheer en onderhoud.

Situatie in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, worden op grond van afwijken van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, binnen de bestaande bebouwing. Het betreft met name wijziging van gebruik van bestaande bebouwing. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden worden dan ook niet verwacht.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

5.3

Cultuurhistorie en archeologie

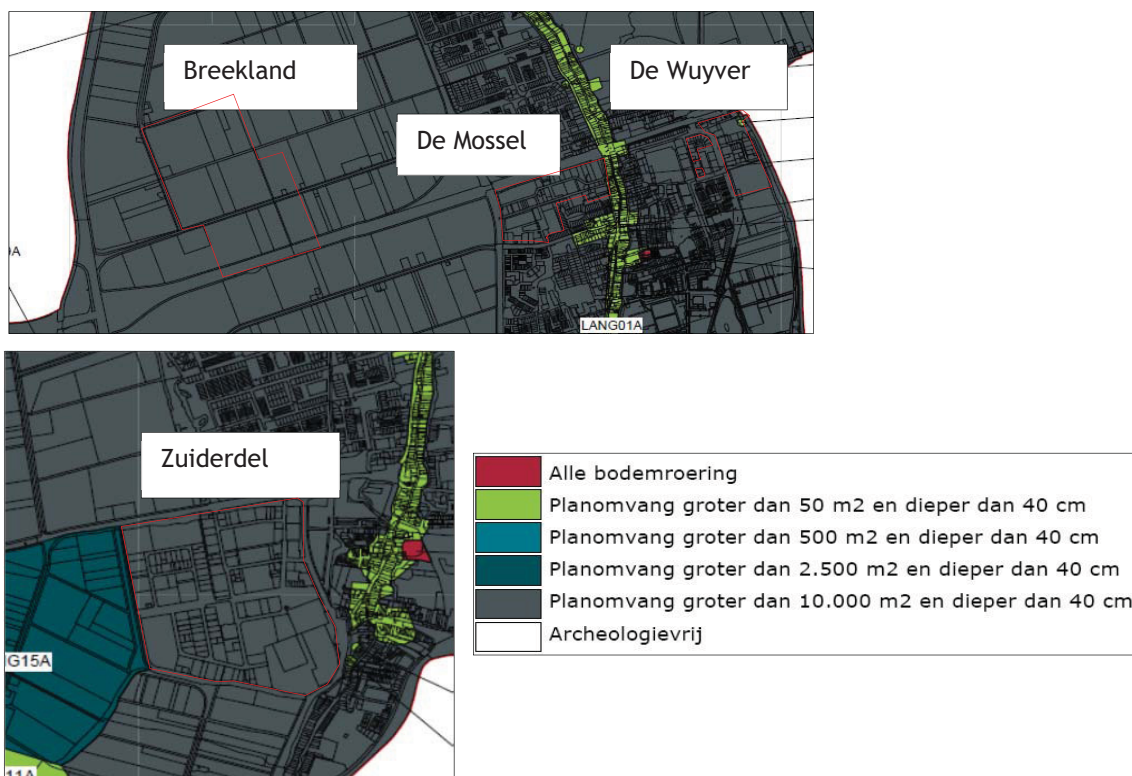
Wettelijk kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Mw 1988) gewijzigd. Op grond van de Mw 1988 moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

Situatie in het plangebied

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Op de Beleidskaart Archeologie is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente van toepassing zijn.

In figuur 9 is het voor het plangebied betreffende fragment van de Beleidskaart Archeologie weergegeven.



Figuur 9. Fragment van de Beleidskaart Archeologie; plangebieden globaal binnen rode grenzen

In het grootste deel van de gebieden die onderdeel zijn van het voorliggende bestemmingsplan geldt dat de kans op vindplaatsen van archeologische resten klein is. Archeologisch onderzoek is alleen noodzakelijk bij een planomvang van meer dan 10.000 m² en bodemingrepen dieper dan 40 cm. De kans dat ingrepen met deze omvang worden uitgevoerd is klein. Niettemin is op de verbeelding in het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Op een aantal delen van (zeer) beperkte oppervlakte binnen het plangebied is een strenger archeologisch regime van toepassing. In het plan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden belemmerd.

Monumenten en karakteristieke gebouwen

In het plangebied komen geen rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten voor en evenmin 'karakteristieke of beeldbepalende' te kwalificeren gebouwen.

5.4

Milieu

5.4.1

Wegverkeerslawaa i

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder bepaalt dat de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB. In de Wet is aangegeven dat iedere weg in principe een zone heeft, waarbinnen het geluidniveau moet worden bepaald, met uitzondering van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Bij een weg met twee rijstroken is de zonebreedte in stedelijk gebied 200 m. Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder wordt voldaan.

Situatie in het plangebied

Op de bedrijventerreinen in de gemeente Langedijk geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Op de N504 langs Breekland I geldt een maximumsnelheid van 70 km/uur. Omdat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, die betrekking hebben op geluidgevoelige functies als woningen, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Een uitzondering geldt als een kinderdagverblijf zou worden gevestigd op De Wuyver: in het kader van de afwijkingsprocedure zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Op De Wuyver is geluidhinder mogelijk van de N504, de wegen op en langs het terrein en mogelijk de N242.

5.4.2

Hinder van en voor bedrijvigheid

Wettelijk kader

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van (bedrijfs)woningen (en/of (andere) milieugevoelige functies) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Naast een beoordeling op grond van een goede ruimtelijke ordening vindt een beoordeling plaats in het kader van milieuwetgeving. De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in de directe omgeving van (bedrijfs)woningen (en/of (andere) milieugevoelige functies) is dan ook tevens aanvaardbaar op grond van verleende (milieu)vergunningen. Deze (milieu)vergunningen bieden ook de

garantie dat problemen tussen bedrijvigheid en bestaande hinder-gevoelige objecten in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt.

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-brochure 2009) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige objecten om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is een algemeen in de jurisprudentie aanvaard instrument om te kunnen onderzoeken of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De VNG-brochure 2009 beschrijft twee typen gebieden: de rustige woonwijk en het gemengde gebied. Van een gebied dat zich kenmerkt als een rustige woonwijk is sprake indien de functies gescheiden van elkaar voorkomen. Kenmerkend voor een gemengd gebied is dat milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. In geval sprake is van een gemengd gebied mag ten aanzien van de milieucategorie-indeling een kleinere richtafstand worden gehanteerd. Voor de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 betekent dit dat de afstand tussen een milieugevoelig object en ontwikkelingen binnen het plangebied tenminste 10 m moet bedragen. Voor een rustige woonwijk zou de richtlijn qua afstand 30 m bedragen.

Situatie plangebied

Voor wat betreft het plangebied Breekland I mag niet worden gesteld dat sprake is van een gemengd gebied. Rondom Breekland I komen een aantal gescheiden functies naast elkaar voor, op het bedrijventerrein zelf is uitsluitend bedrijvigheid gevestigd. De richtafstanden die leiden tot een milieucategorie-indeling zijn rechtstreekt toegepast bij het bepalen van milieuzones voor toegestane typen bedrijvigheid in relatie tot hindergevoelige objecten in en in de directe omgeving van het genoemd bedrijventerrein. Voor de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel mag wel worden gesteld dat sprake is van gemengde gebieden. Op de bedrijventerreinen en in de directe omgeving van de bedrijventerreinen is sprake een groot aantal functies die naast elkaar voorkomen. De is het kenmerk van een gemengd gebied. De richtafstanden die leiden tot een milieucategorie-indeling zijn 'een stap afgewaardeerd' toegepast bij het bepalen van milieuzones voor toegestane typen bedrijvigheid in relatie tot hindergevoelige objecten in en in de directe omgeving van de genoemde bedrijventerreinen. Een uitzondering hierop vormt een gedeelte op bedrijventerrein De Mossel aan de Kokkel 10 t/m 22. Hier is sprake van een geringe afstand tussen het woongebied en het bedrijventerrein. Om deze reden is op deze gronden bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 als opgenomen in de 'Staat van bedrijven - Overige bedrijventerreinen' toegestaan.

Onderzoek per bedrijventerrein

Breekland I

In het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd, voor een deel zijn de gronden nog onbebouwd. Op grond van het geldende gemeentelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 3.2.3 mogen geen bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden gebouwd. Bedrijfswoningen zijn dan ook niet gevestigd op Breekland I. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel enkele bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven gevestigd. Met deze bedrijfswoningen is, qua milieuzonering, rekening gehouden.

De Mossel

In het plangebied zijn verschillende typen bedrijven gevestigd, zoals een transportbedrijf, een bedrijfsverzamelgebouw en een aannemersbedrijf. Op grond van het geldende gemeentelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 3.2.3 mogen geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen. In de directe omgeving De Mossel is woonbebouwing aanwezig. (Bedrijfs)woningen zijn hindergevoelige objecten waarmee qua milieuzonering rekening is gehouden.

De Wuyver

Ook in dit plangebied zijn verschillende typen bedrijven gevestigd, waaronder een jachthaven. Ook is De Wuyver voor een deel omringd door water en wegen. Op grond van het geldende gemeentelijke beleid mogen geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen. In de omgeving van De Wuyver is woonbebouwing aanwezig. (Bedrijfs)woningen zijn hindergevoelige objecten waarmee qua milieuzonering rekening is gehouden.

Zuiderdel

Op het bedrijventerrein Zuiderdel komen bedrijven, dienstverlening, detailhandel en overige voorzieningen naast elkaar voor. Op Zuiderdel zijn bovendien een aantal bedrijven in een hoge milieucategorie gevestigd. Ook voor Zuiderdel geldt dat op grond van het geldende gemeentelijke beleid geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein mogen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen. Aan de noordelijke en de oostelijke kant is bovendien woonbebouwing gelegen. (Bedrijfs)woningen zijn hindergevoelige objecten waarmee qua milieuzonering rekening is gehouden.

Voor de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel wordt opgemerkt dat bestaande bedrijven op de bestaande locatie mogelijk zijn gemaakt. Daar waar nodig is voorzien in een aanduiding voor het betreffende bedrijf, zodat de bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Aan de gronden kan dan tevens een milieucategorie zijn toegekend. Naast de aangeduide bedrijfsactiviteit is tevens bedrijvigheid in de genoemde milieucategorie toegestaan.

Voorzieningen en detailhandel op de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel

In de Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen is aangegeven dat in het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen een concrete uitwerking geeft voor gewenste voorzieningen, anders dan bedrijfsactiviteiten, op de bedrijventerreinen. Niet is bedoeld dat op het bedrijventerrein de vestiging van een verscheidenheid aan voorzieningen mogelijk is. Bedoeld worden voorzieningen die het gebruik van het bedrijventerrein ondersteunen. Dit kunnen voorzieningen zijn zoals een vergaderruimte met een kleine horecagelegenheid, een kinderopvang of mogelijk ook een sportschool.

Het bovenstaande heeft geen gevolgen voor Breekland I. In dit plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan. Wel is een wijzigingsbevoegdheid voor een facilitypoint opgenomen. Bepaalde vormen van detailhandel zijn tevens toegestaan.

Voor het al dan niet toestaan van detailhandel is het bestemmingsplan 'Facet-regeling detailhandel op bedrijventerreinen' van overeenkomstige toepassing. Geen sprake is van uitbreiding van detailhandelsmogelijkheden op de bedrijventerreinen.

Eerste uitgangspunt is dat de gewenste voorzieningen de bedrijvigheid niet beperken. Voor het al dan niet toestaan van gewenste voorzieningen op een bedrijventerrein dient tevens een afweging gemaakt te worden tussen de milieubelastende en milieugevoelige functie. Over en weer kunnen belemmeringen ontstaan, zodat de bestaande bedrijvigheid op een bedrijventerrein in de mogelijkheden wordt beperkt. Dit feit doet zich echter pas voor indien de gewenste voorzieningen aan te merken zijn als een milieugevoelige functie. Van kinderopvang staat vast dat sprake is van een milieugevoelige functie. Indien een kinderopvang zich op een bedrijventerrein vestigt, kunnen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt. Voorzieningen als een vergaderruimte met een kleine horecagelegenheid, detailhandel of een sportschool zijn geen milieugevoelige functies en beperken de bestaande bedrijvigheid dan ook niet in de bedrijfsvoering.

Tweede uitgangspunt bij het mogelijk toestaan van gewenste milieugevoelige voorzieningen is dat bedrijven in ten hoogste milieucategorie 3.1 mogelijk zijn. Hierbij neemt de gemeente in overweging dat op de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel sprake is van een gemengd gebied omdat vele functies in en in de omgeving van de bedrijventerreinen voorkomen. Zie hiervoor ook in de alinea wet- en regelgeving. De milieueffecten van milieucategorie 3.1 zijn daarmee gelijk aan milieucategorie 2. Van milieucategorie 1 en 2 in algemeen aanvaard dat ze in elkaar nabijheid voorkomen. Voor een milieugevoelige functie als kinderopvang is in deze situatie geen milieubelemmering van de bedrijvigheid aanwezig. Voorwaarde is wel dat er geen bedrijvigheid op het bedrijventerrein is gevestigd die valt in een hogere milieucategorie. Anders kan immer het betreffende bedrijf in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Afweging per bedrijventerrein

Op voorhand is duidelijk dat de bestaande, legale, voorzieningen en detailhandel op de bedrijventerreinen uiteraard wel zijn toegestaan. Onderstaande afweging ziet op uitsluitend nieuwe gewenste voorzieningen en nieuwe detailhandel als bedoeld in paragraaf 3.4.2.

Breekland I

Op bedrijventerrein Breekland I is bedrijvigheid in een hoge milieucategorie toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet gebouwd op Breekland I. Milieugevoelige functies, zoals kinderopvang, zijn met deze keuze uitgesloten. Detailhandel in ABC-goederen en (detail)handel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen mag worden gevestigd. Ook is ruimte voor een facilitypoint.

De Mossel

Op een deel van De Mossel is bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 aanwezig. Op het overige deel is bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 aanwezig. Bij het bepalen van de milieucategorieën op De Mossel is zowel rekening gehouden met de bestaande bedrijvigheid als met omliggende (milieugevoelige) woonbebouwing. Milieugevoelige functies, zoals kinderopvang, is met de aanwezigheid van milieucategorie 3.2 bedrijven uitgesloten. Tevens is nieuwe detailhandel niet toegestaan. Wel is ruimte voor gewenste voorzieningen als een sportschool, vergadercentrum, detailhandel in ABC-goederen en in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen en kleinschalige ondersteunende horeca.

De Wuyver

Op De Wuyver is bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 aanwezig. Bij het bepalen van de milieucategorieën op De Wuyver is zowel rekening gehouden met de bestaande bedrijvigheid als met omliggende (milieugevoelige) woonbebouwing en met de aanwezigheid van bedrijfswoningen. De gevolgen van een nabijgelegen tankstation met LPG zijn in het plangebied verwerkt. Milieugevoelige functies als kinderopvang zijn mogelijk op dit bedrijventerrein. Ook is er ruimte voor gewenste voorzieningen als een sportschool, vergadercentrum en kleinschalige ondersteunende horeca. Nieuwe detailhandel is toegestaan in de vorm van detailhandel in ABC-goederen en in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen.

Zuiderdel

Het beeld qua type bedrijvigheid op Zuiderdel is heel divers. Bij het toekennen van de milieucategorieën aan het bedrijventerrein is rekening gehouden met omliggende milieugevoelige bebouwing en de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Ook is het risico van het aanwezige tankstation met LPG doorvertaald in het bestemmingsplan. Tevens is gekeken naar welke bedrijvigheid daadwerkelijk aanwezig is, deze is bestemd en soms voorzien van een aanduiding. Het terrein van Pepsico vormt een uitzondering. De huidige bedrijfsvoering is be-

stemd via een aanduiding. Ook zijn aan de gronden milieucategorieën toegekend, waarbij rekening is gehouden met de omliggende milieugevoelige bebouwing. De aanwezigheid van een aantal bedrijven in een hoge milieucategorie maakt dat milieugevoelige functies als kinderopvang niet zijn mogelijk op dit bedrijventerrein. Wel is er ruimte voor gewenste voorzieningen als een sportschool, vergadercentrum en kleinschalige ondersteunende horeca. Nieuwe detailhandel in de vorm van detailhandel in ABC-goederen, in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen en perifere detailhandel met een bedrijfsvloeropervlakte van ten minste 500 m², is ook mogelijk op Zuiderdel.

Bij het toekennen van de milieucategorieën aan de gronden van de bedrijventerreinen is rekening gehouden met de volgende omstandigheid. Als bedrijvigheid op de huidige locatie niet meer passend is, behoort een verplaatsing naar Breekland I vanuit het gemeentelijke oogpunt tot de mogelijkheden.

Conclusie

De bestaande bedrijvigheid, voorzieningen en bedrijfswoningen zijn mogelijk gemaakt. De mogelijke (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Onaanvaardbare (milieu)hinder van nieuwe voorzieningen wordt ook niet verwacht.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

5.4.3

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. In de Wm is in artikel 5.6 bepaald dat de in de wet bepaalde normen voor de luchtkwaliteit overal van toepassing zijn. Dit met uitzondering van een arbeidsplaats; hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de aanleg van infrastructuur overwogen. Voor plannen die passen binnen het NSL is het toetsen aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Ook het toetsen van plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Of bij een plan sprake is van nibm, kan beoordeeld worden op grond van de voorwaarden zoals die in de AMvB-nibm.

Situatie in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan, dat niet in nieuwe ontwikkelingen voorziet ten opzicht van wat de vigerende plannen al toestaan. Wel zal mogelijk enige intensivering van het gebruik plaatsvinden, maar dit zal naar verwachting niet leiden tot een aanzienlijke toename van het gemotoriseerd verkeer. Daar komt bij dat in het deel van Noord-Holland waarin Langedijk ligt, de situatie wat betreft de luchtkwaliteit zeer gunstig is. De kans dat de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moet nihil worden geacht.

Wel zal bij de procedures voor wijziging aandacht moeten worden besteed aan de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit wordt belemmerd.

5.4.4

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van eens per miljoen jaar (10^{-6}) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- eens per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens 10^{-4} , 10^{-6} en 10^{-8} aanvaardbaar geacht. Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

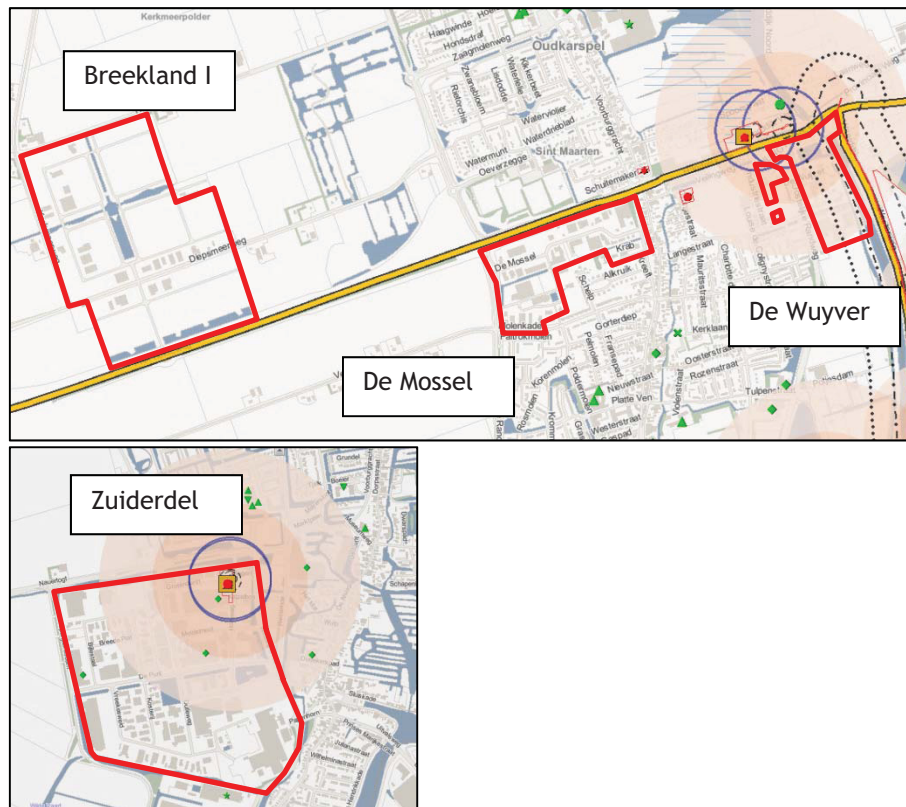
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

Situatie in het plangebied

Op de site risicokaart.nl is informatie opgenomen over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In figuur 10 is voor de diverse terreinen het betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.



Figuur 10. Fragment van de risicokaart
(bron: Professionele risicokaart; plangrenzen globaal aangegeven)

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied verschillende risico's bekend zijn:

- Benzineservicestation Fa. A ten Bruggecate & zn. BV aan de Hornweg 4-6 op het bedrijventerrein Zuiderdel in Broek op Langedijk. De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. De doorzet van het bedrijf is op grond van een nog te verlenen milieuvergunning 1000 m³ LPG per jaar. Bij deze onderdelen is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van achtereenvolgens 40 m, 25 m en 15 m (vulpunt, reservoir, afleverpunt). Bij het bedrijf is een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 m aanwezig. De risicocontouren van dit bedrijf zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen deze contouren mogen zonder een nadere afweging geen nieuwe activiteiten worden ontplooid.
- Benzineservicestation Tesselaar aan de Spoorstraat 136. Ook hier wordt LPG verkocht en gelden de genoemde risicocontouren. De doorzet van het bedrijf is op grond van een nog te verlenen milieuvergunning 1000 m³ LPG per jaar. Deze contouren reiken echter niet tot in het plangebied van het voorliggende plan. Dat geldt wel voor de risicocontour in

verband met het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) (150 m). De risicocontouren van dit bedrijf zijn op de verbeelding aangegeven.

- Provinciale weg N242. Bij deze weg is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van 0 m. Bij de weg is een risicozone voor het groepsrisico van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt buiten de bij de weg aanwezige risicozones.
- Provinciale weg N504. Deze weg heeft geen risicozone. Gevaar gaat alleen uit van mogelijke ongevallen.

In het plangebied en in de omgeving daarvan zijn geen risico's bekend waardoor in het plangebied sprake is van een overschrijding van de grenswaarde (10^{-6}) voor het plaatsgebonden risico of de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Voor de in het plangebied aanwezige LPG-tankstations is een risicoanalyse opgesteld¹. Hierin is onderzocht wat de dichtheid van personen in de invloedsgebieden is en wat er wordt verwacht. Ook is het groepsrisico onderzocht. Ten gevolge van het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe functies in de invloedsgebieden van de bestaande risico-objecten toegelaten. Dit heeft als gevolg dat groepsrisico niet significant zal wijzigen. Een aantal objecten in het plangebied, waaronder bedrijvigheid, zijn gelegen in de 100% letaliteit van de LPG-tankstations. De aanwezige personen in dit gebied worden aangemerkt als zelfredzame personen. Door vooraf expliciet te communiceren over de risico's en de handelingsperspectieven bij een incident met gevaarlijke stoffen, kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het vergroten van de zelfredzaamheid en de overlevingskansen van de aanwezige personen.

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

5.4.5

Leidingen

In het plangebied komt op de bedrijventerreinen Breekland I, De Wuyver en Zuiderdel een rioolperleiding voor die planologisch dient te worden geregeld. Hiertoe is een dubbelbestemming in het plan opgenomen.

¹ Risicoanalyse LPG-tankstation Ten Bruggencate, Hornweg 2-6 te Broek op Langedijk, definitief 10 juni 2009.

QRA LPG-stations, Kwantitatieve Risicoanalyse voor de drie LPG-tankstations in de gemeente Langedijk, definitief april 2010.

5 . 4 . 6

B o d e m

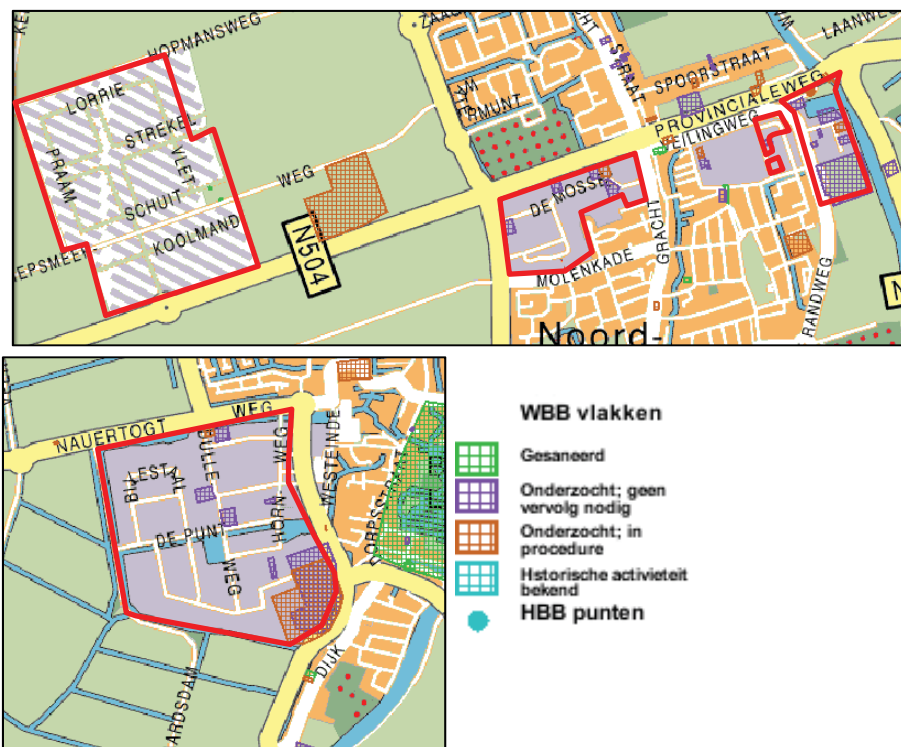
Wettelijk kader

In het kader van het landelijk project ‘Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging’ is in 2003 en 2004 in Noord-Holland een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde ‘verdachte’ locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Situatie plangebied

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren zijn getroffen om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat het Bodemloket zien waar vroeger (bedrijfs-)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen. Figuur 11 omvat een uitsnede uit Bodemloket.nl.



Figuur 11. Uitsnede Bodemloket.nl

Op de bedrijventerreinen heeft op diverse locaties in het verleden bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is geen sprake van onoverkomelijke verontreiniging van de bodem. Daar komt bij dat het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is en ten opzichte van voorgaande bestemmingsplannen geen nieuwe bouwmogelijkheden biedt. Er zijn in het plangebied geen locaties waarvan mag worden verwacht dat de bodemkwaliteit bouwplannen in de weg staat. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen nader bodemonderzoek noodzakelijk. Wel zal bij grondverzet en bij bouwplannen in het kader van de Bouwverordening van geval tot geval nader bodemonderzoek plaats moeten vinden.

Ten aanzien van het aspect bodem mag onderhavig plan planologisch gezien uitvoerbaar worden geacht.

5.5

Parkeren

Uitgangspunt voor het gemeentelijke beleid is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden. Dit is ook vastgelegd in de regels van het voorliggende plan. In het verleden werd veel in openbaar gebied geparkeerd, maar de gemeente treedt hiertegen succesvol op.

Kengetallen voor het aantal parkeerplaatsen voor verschillende typen bedrijven kunnen worden ontleend aan de nota 'Kencijfers parkeren en verkeersge-

neratie', CROW, Ede, oktober 2012. Het gaat hier om kengetallen: in de praktijk zal de parkeerbehoefte zo veel mogelijk moeten worden afgestemd op het werkelijk aantal werkenden bij een bedrijf. In tabel 2 zijn de CROW-gegevens samengevat. Het betreft kengetallen voor een 'weinig stedelijke' situatie. Deze kwalificatie komt van het CBS. Uitgegaan is van de cijfers voor de 'rest van de bebouwde kom' (het gaat niet om centrumlocaties of gebieden in de omgeving van een centrum).

Minimaal en maximaal aantal parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak volgens CROW/ASVV 2012

Type bedrijf	Minimaal	Maximaal	Opmerking
Kantoor met baliefunctie	3,3	3,8	20% bezoekers
Kantoor zonder baliefunctie	2,3	2,8	5% bezoekers
Arbeids-/bezoekersextensieve bedrijven*	0,8	1,3	5% bezoekers
Arbeidsintensieve/bezoekers-extensieve bedrijven**	2,1	2,6	5% bezoekers
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7	2,2	
Grootschalige detailhandel:			
- woonwinkel	1,7	2,2	91% bezoekers
- meubelboulevard	2,3	2,8	93% bezoekers
- bouwmarkt	2,2	2,7	87% bezoekers
Restaurant	14,0	16,0	80% bezoekers
Kinderdagverblijf	1,3	1,5	
Koopwoning:			
- vrijstaand	1,9 per woning	2,7 per woning	Aandeel bezoekers 0,3 pp per dag
- 2-onder-1-kap	1,8	2,6	
- tussen/hoek	1,6	2,4	

* loods, opslag, transport, et cetera

** industrie, laboratorium, werkplaats et cetera

Op basis van deze kengetallen kan per bedrijf globaal de parkeerbehoefte worden berekend. Als cijfers bekend zijn over het aantal werkenden bij een bedrijf en het te verwachten bezoek kan deze berekening worden verfijnd (maatwerk).

5.6

Relatie met M.E.R.

Het onderhavige bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben:

- Het plangebied ligt op grote afstand tot ecologisch gevoelige gebieden.
- De activiteit leidt niet tot grote emissies.
- De ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt.
- Ook overigens is de kans op belangrijke nadelige milieueffecten klein.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting



6.1

Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. De in de Wro en het Bro opgenomen procedure wordt voor het voorliggende bestemmingsplan gevolgd.

6.2

Juridische vormgeving

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

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

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld. Voor het voorliggende bestemmingsplan is een Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen opgesteld, die de basis heeft gevormd voor het voorliggende bestemmingsplan. Op deze Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft inspraak plaatsgevonden. De Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen, inclusief de beantwoording van de inspraak, is als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit houdt onder andere in de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen, omdat deze onderdeel zijn geworden van de Wet ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling geschrapt uit de Wro en opgenomen in de Wabo.

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

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

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'Wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen. Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de RO-standaarden 2012 nog niet verplicht, deze treden in werking op 1 juli 2013. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, zijn de RO Standaarden 2012 verplicht.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrendvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit altijd in iedere bestemming uitdrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELEN
VOORZIENINGEN

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte/ breedteverhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/ architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende afwijkingsbepaling of wijzigingsbevoegdheid zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

CRITERIA BIJ AFWIJKING
VIA

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WABO

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Kenmerk van een wijzigingsbevoegdheid is dat hieraan door het gemeentebestuur medewerking kan worden verleend. Er is daarmee geen sprake van een verplichting tot realisatie. In de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen, zijn voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat onder meer aandacht moet worden besteed aan diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder, externe veiligheid, bodemonderzoek en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte (bureau)onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht. In sommige gevallen zal een (aanvullend) onderzoek moeten worden uitgevoerd, voordat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan kan worden vastgesteld. Ook moet de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn aangetoond, in het kader van het verplichte kostenverhaal op grond van afdeling 6.4 Wro Grondexploitatie. Bovendien doorloopt een wijzigingsplan een wettelijke procedure die de mogelijkheid biedt bedenkingen aan het bevoegd gezag kenbaar te maken.

BEGRIJP BESTAAND

In de regels wordt verwezen naar de bestaande situatie. Het betreft de vergunde (legale) situatie op het moment van inwerkingtreding van dit plan. Dit betekent dat het begrip 'bestaand' niet tot doel heeft illegaal gebruik en/of bouwen te legaliseren. De bestaande situatie kan door de gemeente worden bepaald uit de gedane inventarisatie en uit gevel- en luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief (omgevingsvergunningenarchief voor het bouwen), waarin alle bouwvergunningen/omgevingsvergunningen zijn opgeslagen. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ-aanslag legt jaarlijks de perceelgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

6.3

Toelichting op de bestemmingen

6.3.1

Algemeen bedrijfsbestemmingen

Aan het grootste gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Voor Breekland I is de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' opgenomen. Voor de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel is de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' opgenomen. Voor deze benadering is gekozen omdat op Breekland I zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, maar ten aanzien van de toegestane bedrijvigheid een eigen bedrijvenlijst is opgesteld. Bovendien dient Breekland I zich te ontwikkelen tot een hoogwaardig bedrijf-

venterrein. In de bouwregels zijn daarom strengere eisen gesteld aan de bouw mogelijkheden, door het opnemen van bouwaanduidingen, dan voor de overige terreinen. Omdat Breekland I een bedrijventerrein in ontwikkeling is, wordt strikt omgegaan met het gemeentelijke beleid. Zo zijn geen bedrijfswoningen toegestaan en is de bestemming vrijwel uitsluitend gericht op bedrijvigheid. Dit wijkt af van de overige bedrijventerreinen, omdat het daarbij gaat om bestaande bedrijventerreinen. Het uitgangspunt hierbij is dat wat er legaal aanwezig is, mag blijven op basis van het bestemmingsplan. Ook al is hierbij sprake van mogelijke strijdigheid met het gemeentelijke beleid. Bestaande bedrijvigheid en mogelijke bestaande voorzieningen zijn op grond van voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor beide bedrijventerreinbestemmingen is wel, daar waar mogelijk, een uniforme regeling opgesteld.

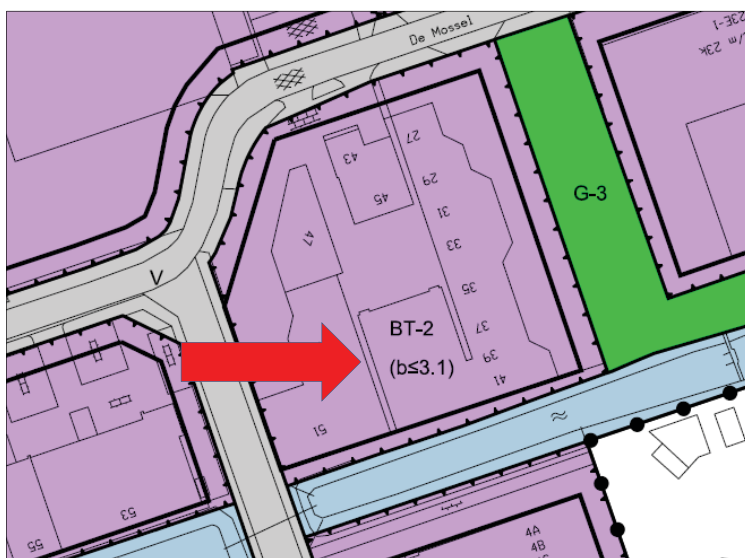
6.3.2

Plansystematiek

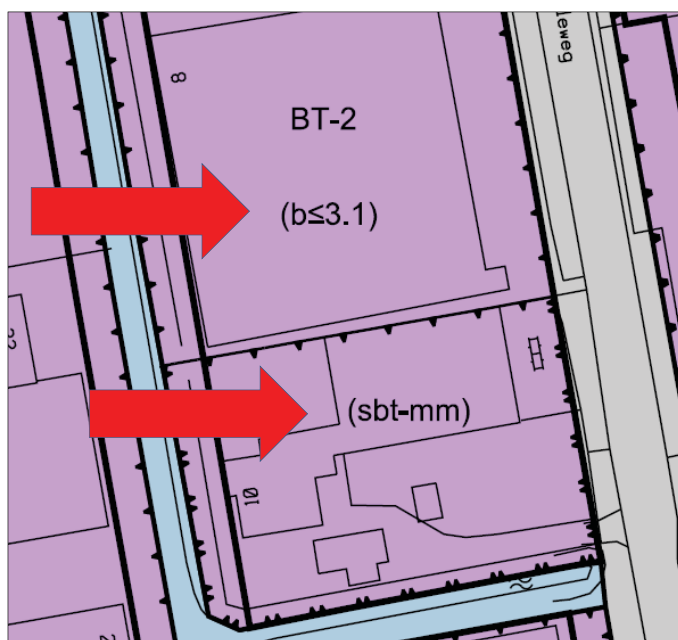
bedrijventerreinbestemmingen

Binnen de gehele bestemming bedrijventerrein is bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 (bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel) dan wel 1 t/m 3.1 (bedrijventerrein Breekland I) toegestaan, op elke willekeurige locatie. Bij deze milieucategorieën is geen sprake van milieubelastende bedrijvigheid op mogelijke milieugevoelige functies in relatie tot de omliggende omgeving. Dit is geregeld in de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming.

Voor het overige zijn de gronden ingedeeld aan de hand van milieucategorieën, waarbij een afweging heeft plaatsgevonden tussen milieubelastende bedrijvigheid op aanwezige milieugevoelige functies. De toegestane milieucategorieën zijn door middel van een aanduiding op de verbeelding zichtbaar gemaakt. Zie onderstaande afbeelding. Dit type bedrijvigheid is toegestaan.



Op een enkele locatie is al een bedrijf aanwezig dat een hogere milieucategorie heeft dan de toegestane milieucategorie. In zo'n situatie is een specifieke aanduiding voor de betreffende bedrijfsactiviteit opgenomen. Op deze manier is gewaarborgd dat het bedrijf op die locatie is toegestaan. Bovendien zijn overige bedrijven in de genoemde milieucategorie toegestaan. Op de Dulleweg 10 is een meubelmakerij toegestaan, maar ook overige bedrijvigheid tot de milieucategorie 3.1.



Voor het toestaan van bedrijvigheid is in de regels van het bestemmingsplan een 'Staat van Bedrijven' opgenomen. Er is een 'Staat van Bedrijven' opgesteld die specifiek van toepassing is voor Breekland I. Ook voor de overige bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel is een 'Staat van Bedrijven' opgesteld. Het betreffen opsommingen van typen bedrijvigheid die passend zijn op een bedrijventerrein. De aan de gronden toegekende maximale milieucategorie bepaalt welk type bedrijvigheid is toegestaan.

Alle bedrijfswoningen die op de bedrijventerreinen aanwezig zijn, zijn inzichtelijk gemaakt door middel van een aanduiding. Hiervoor is gekozen omdat het gemeentelijk beleid op bedrijventerreinen in principe geen nieuwe bedrijfswoningen meer mogelijk maakt. De bestaande bedrijfswoningen zijn nu duidelijk in beeld.

PARKEREN

Het parkeren is niet nader geregeld in het bestemmingsplan, anders dan dat binnen de bedrijventerreinbestemmingen is geregeld dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Dit is een bewuste keuze, om zo flexibel te kunnen insprijgen op het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het gevraagde type bedrijvigheid. De CROW is maatgevend voor de regels die gelden ten aanzien van het parkeren. Hiervoor zijn richtlijnen in paragraaf 4.2.5 opgenomen.

Voorzieningen bij afwijking

Voorts zijn op de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel en Breekland I beperkte ontwikkelingen mogelijk. In overeenstemming met het huidige bestemmingsplan mag op Breekland I een facilitypoint worden opgericht, artikel 4, lid 4.7. Om de bestaande en de toekomstige bedrijvigheid niet te beperken, is de komst van milieugevoelige objecten en/of functies uitgesloten. Het kenmerk van deze functies en objecten is namelijk dat ze hinder kunnen ondervinden van de aanwezige bedrijvigheid, maar ook beperkend kunnen zijn voor de vestiging van toekomstige bedrijvigheid.

Als milieugevoelige objecten en/of functies valt onder meer aan te merken:

- a. woonfuncties, tenzij bij of krachtens enig wettelijk voorschrift anders is bepaald;
- b. gebouwen voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
- d. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
- e. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.

Daarnaast kunnen in verband met specifieke milieuaspecten, zoals luchtkwaliteit en externe veiligheid, ook objecten of functies als gevoelig worden aangemerkt, waaronder:

- a. accommodaties, die zijn ontwikkeld met als doel een fysieke inspanning te leveren, zoals openlucht sportaccommodaties;
- b. hotels, penitentiaire inrichtingen en asielzoekerscentra;
- c. kantoorgebouwen.

Voorts kunnen in verband met specifieke milieuaspecten, zoals geur, ook objecten of functies als gevoelig worden aangemerkt, waaronder:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. dagrecreatie.

Bovenstaande functies zijn herleidbaar vanuit de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder. Ook kan gebruik worden gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en de beschrijving in paragraaf 4.2.2. en 5.4.2 van de voorliggende toelichting.

Om de nodige wenselijke ontwikkelingen op bedrijventerreinen mogelijk te maken, zonder dat bestaande en toekomstige bedrijvigheid wordt beperkt, zijn in artikel 1 de begrippen 'milieugevoelige objecten en/of functies' en 'milieusituatie' opgenomen. Gekozen is voor een flexibel begrippenkader, zodat in het geval van een concrete aanvraag de milieuafweging kan worden gemaakt. Beoordeeld kan worden wat er planologisch mogelijk is, waarbij ook de bestaande situatie in acht wordt genomen. Juist deze flexibiliteit maakt maatwerk in de concrete situatie mogelijk, waarbij rekening kan worden gehouden

met de bestaande en de toekomstige situatie. Ook kan gebruik worden gemaakt van bijlage 3 ‘Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging’ van de geactualiseerde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-brochure 2009) voor een passende functiemenging van voorzieningen en bedrijvigheid.

Bovenstaande geldt ook voor de afwijkmogelijkheden zoals die zijn opgenomen voor de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel, artikel 5, lid 5.4.

6.3.3

Bestemmingen

BEDRIJF - NUTSVOORZIENING	De gronden ter plaatse van nutsvoorzieningen van enige grootte zijn bestemd als ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’. In de bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. Zendmasten in deze bestemming zijn aangeduid.
BEDRIJVENTERREIN - 1	Deze bestemming ziet op het bedrijventerrein Breekland I. Zowel het toegestane type bedrijvigheid als de toegestane maatvoering is op de verbeelding opgenomen. In de (landschappelijke) zichtzones geldt een afwijkende regeling, neergelegd in de bouwregels van de bestemming.
BEDRIJVENTERREIN - 2	Deze bestemming ziet op de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel. Zowel het toegestane type bedrijvigheid als de toegestane maatvoering is op de verbeelding opgenomen. Op een aantal percelen is specifieke bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De bestaande detailhandel, in een aantal varianten, is inzichtelijk gemaakt door middel van aanduidingen.
DIENSTVERLENING	De bestemming ‘Dienstverlening’ is van toepassing op de gebouwen die zijn gerealiseerd aan de oostzijde van de Hornweg op Zuiderdel. Milieugevoelige functies en/of objecten zijn hier niet toegestaan.
GEMENGD	De bestemming ‘Gemengd’ ziet op het perceel Bijlestaal 66. Voor dit perceel gold een partiële herziening, die is doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Er is een regeling opgenomen voor een leisurecentrum, waarbinnen diverse activiteiten zijn toegestaan. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering is op de verbeelding opgenomen, door middel van een aanduiding.
GROEN	Alle groenvoorzieningen in het plangebied hebben de bestemming ‘Groen’ gekregen. In de bestemming ‘Groen’ mogen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd.
HORECA	De bestemming ‘Horeca’ ziet op het perceel Bijlestaal 64. Voor dit perceel gold een partiële herziening, die is doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Een zelfstandige horecabedrijf is toegestaan, in categorie 2 van de Staat van Horecatypen.

Aan de voorzijde van woningen is de bestemming 'Tuin' gegeven. In de bestemming 'Tuin' mag slechts heel beperkt worden gebouwd. Zo is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Aan- of uitbouwen in de vorm van erkers mogen bij afwijkingsmogelijkheid buiten het bouwvlak worden gebouwd. Erf- en perceelafscheidingsmuren mogen niet hoger zijn dan 1 m.

TUIN

De bestemming 'Verkeer' ziet op alle wegen in het plangebied. Alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd. In de bestemming is ondergronds bouwen uitdrukkelijk toegestaan.

VERKEER

Het in het plangebied aanwezige water en de oeverstroken zijn bestemd als 'Water'. In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat alleen de vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

WATER

De in het plangebied voorkomende vrijstaande woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. De hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen. Ook in deze bestemming mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits er wordt voldaan aan de gestelde bouwregels. In de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' mag een zwembad worden aangelegd. Het zwembad mag een maximale oppervlakte van 40 m² hebben een bouwhoogte van niet meer dan 1 m boven het ter plaatse geldende peil. Een zwembad op eigen erf is bestemd voor eigen gebruik en mag niet worden geëxploiteerd.

WONEN - VRIJSTAAND

De in het plangebied liggende rioolpersleidingen zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De regeling houdt in dat voordat een gebouw mag worden gebouwd, hierover vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en geen schade wordt toegebracht aan de rioolpersleiding en het functioneren daarvan.

LEIDING - RIOOL

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is een aantal bestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgesteld. Dit zijn dubbelbestemmingen. In samenhang met het gemeentelijk archeologiebeleid is ervoor gekozen elke gebiedswaarde te vertalen naar een passend beschermingsregime met betrekking tot de bouwregels. Voor het plangebied gelden 3 regimes van bescherming.

WAARDE - ARCHEOLOGIE

In de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' mogen geen dan wel onder gestelde voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verleend.

Volgend uit het artikel 3.1.1. overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is de relevante zonering voor de waterkering op de verbeelding en in de regels opgenomen. Het betreft de regionale waterkering grenzend aan het boezemkanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn. De regeling houdt in dat voordat kan worden gebouwd binnen de bestemmingen, aan het HHNK advies moet worden gevraagd.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1

Economische uitvoerbaarheid

Voor de bepaling van de financieel economische uitvoerbaarheid van het op te stellen bestemmingsplan, dienen de financiële consequenties in beeld gebracht te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is voor een groot deel een beheerplan met een conserverend karakter. De gemeente Langedijk Schagen neemt geen initiatieven met betrekking tot een (verdere) ontwikkeling van het plangebied in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast schept het plan na afwijking of wijziging ruimte voor een aantal nieuwe ontwikkelingen, onder meer ten aanzien van de vestiging van detailhandel in ABC-goederen, perifere detailhandel op Zuiderdel en voorzieningen. Waar zich nieuwe ontwikkelingen voordoen zal de gemeente waar dat zinvol is anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers sluiten (vooraf te sluiten overeenkomsten met eigenaren en ontwikkelaars), zodat geen aparte exploitatieplannen hoeven te worden opgesteld.

Vanaf 1 juli 2008 geldt het nieuwe planschaderecht op grond van artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening. Er is recht op een tegemoetkoming in schade, voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Er is een forfait van 2% ingevoerd dat geldig is voor claims die betrekking hebben op indirecte schade. Dat wil zeggen: schade die iemand lijdt als gevolg van een planologische mutatie bij een ander perceel.

7.2

Maatschappelijke haalbaarheid

Voorafgaand aan het voorliggende bestemmingsplan is een Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen opgesteld, waarin is ingegaan op alle relevante keuzes. Over de Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft overleg plaatsgevonden met een zogenoemde 'klankbordgroep'. Leden van deze klankbordgroep waren onder andere vertegenwoordigers van de Kamer van Koophandel, Bedrijfskring Langedijk en de Algemene Ondernemersvereniging Lange-

dijk. Ook verschillende ambtenaren van de gemeente Langedijk waren lid van de klankbordgroep.

De Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft vanaf 5 juni 2012 zes weken ter inzage gelegen, als zijnde het 'voorontwerpbestemmingsplan'. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de nota aangepast. De Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 januari 2013. De Kadernota bestemmingsplan Bedrijventerreinen is als basis gebruikt voor het voorliggende bestemmingsplan en als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan is aangeboden voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Het plan is gezonden aan de volgende instanties:

1. Ministerie EL&L/energie;
2. Rijkswaterstaat Noord-Holland;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
5. Gemeente Alkmaar;
6. Gemeente Heerhugowaard;
7. Gemeente Bergen;
8. Gemeente Harenkarspel;
9. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Van de gemeente Alkmaar en het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier is een tijdige reactie ontvangen. De ontvangen reacties zijn als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Gemeente Alkmaar

Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het HHNK geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan voornamelijk conserverend van aard is. Graag wordt het HHNK betrokken bij plannen die van invloed kunnen zijn op het watersysteem of de waterveiligheid. Door het HHNK is tevens aangegeven dat de (rioolpers)leidingen gelegen binnen het plangebied opgenomen dienen te worden op de verbeelding. Het betreffen leidingen die liggen op de bedrijventerreinen Breekland I, De Wuyver en Zuiderdel. Aan de oostzijde van bedrijventerrein De Wuyver ligt de relevante zonering voor de waterkering langs het boezemkanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn. Door het HHNK wordt gevraagd dit op de verbeelding en in de regels op te nemen.

Reactie van de gemeente

De adviezen van het HHNK zijn overgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan door middel van aanvulling van paragraaf 5.1 van de toelichting en het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Leiding - Riool' en 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding en in de regels.

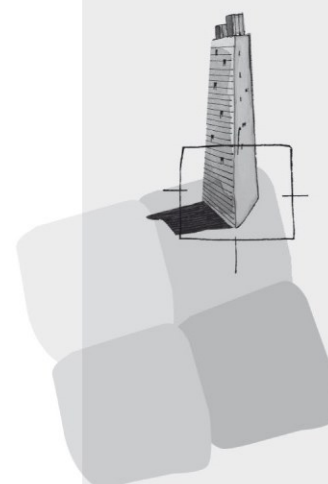
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Langedijk

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
122.00.00.25.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort