

B i j l a g e 1 :

K a d e r n o t a b e s t e m m i n g s p l a n

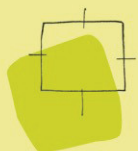
B e d r i j v e n t e r r e i n e n i n

L a n g e d i j k - v a s t g e s t e l d

g e m e e n t e r a a d 2 2 j a n u a r i

2 0 1 3

Kadernota bestemmingsplan
Bedrijventerreinen in Langedijk



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Kadernota bestemmingsplan
Bedrijventerreinen in Langedijk**

Inhoud

Rapport

bijlage 1 - Nota inspraak

bijlage 2 - Notitie bouwhoogten Breek-
land I

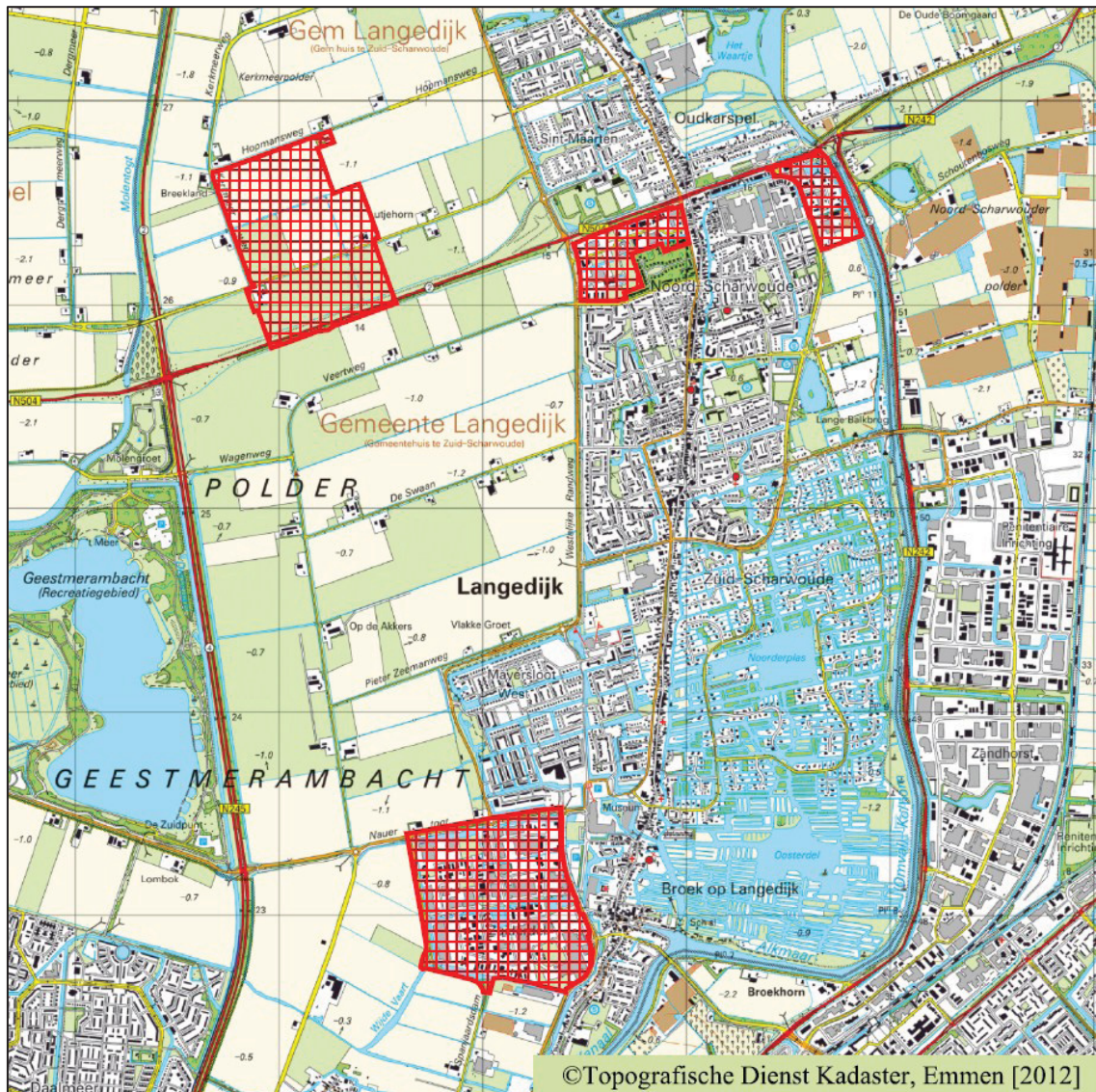
23 oktober 2012

Projectnummer 122.00.00.25.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	10
2.2.3	Een goede plek voor ieder bedrijf	12
2.2.4	Regionale bedrijvensvisie van de regio Noord-Kennemerland	13
2.2.5	Bedrijventerreinen, provinciaal herstructureringsprogramma 2009 - 2020, update 2012	14
2.3	Gemeentelijk beleid	14
2.3.1	Structuurvisie Langedijk 2012-2030	14
2.3.2	Bestemmingsplan Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen	15
2.3.3	Notitie Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein	17
2.3.4	Detailhandelsstructuur Langedijk	18
2.3.5	Horecabeleid 2012	19
2.3.6	Economische visie, Langedijk Onderneemt	20
3	Ontwikkelingen	23
4	Beleidskeuzes	25
4.1	Verschillen tussen de bedrijventerreinen	25
4.2	Bedrijfswoningen	30
4.3	Milieuzones	30
4.4	Bouwmogelijkheden	32
4.5	Parkeren	33
4.6	Conclusies beleidskeuzes	34
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Inleiding



De gemeente Langedijk heeft het voornemen om voor de gronden binnen de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente één nieuw bestemmingsplan op te stellen: het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk. Om vergissingen te voorkomen wordt opgemerkt 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 betreft dan ook 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.

Op dit moment gelden voor de gronden verschillende bestemmingsplannen, waarin verschillende regels zijn opgenomen die niet op elkaar aansluiten. Het beleid (uitgewerkt in regels) zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan moet aansluiten op de situatie op de bedrijventerreinen, waarbij sprake moet zijn van een eensluidende regeling met ruimte voor maatwerk. Daarbij moet het beleid ook aansluiten op de ontwikkelingen die op dit moment en (naar verwachting) in de periode tot ongeveer 2020 op de bedrijventerreinen plaatsvinden.

Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt een zogenoemde kadernota opgesteld. In de kadernota zijn de uitgangspunten van het beleid van de gemeente voor de bedrijventerreinen uiteengezet. Dit beleid wordt in het bestemmingsplan uitgewerkt in regels. Het beleid is opgesteld op basis van discussie in de gemeentelijke projectgroep. Hiermee biedt de kadernota een kader om ontwikkelingen die op grond van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt te toetsen. De voorliggende nota is deze kadernota.

In de kadernota is het beleid voor de bedrijventerreinen in hoofdlijnen uiteengezet. Dit beleid wordt in het bestemmingsplan verder uitgewerkt. Als voorbeeld: in de kadernota is uiteengezet op welke manier verschillende milieuzones op de bedrijventerrein zullen worden onderscheiden. In het bestemmingsplan wordt de precieze plaats en grootte van deze milieuzones verder uitgewerkt. In dit stadium is voldoende inzicht in de bestaande bedrijvigheid, die mede de ligging van de milieuzones zullen gaan bepalen. In de kadernota zijn dan ook geen details van het beleid opgenomen, maar slechts de hoofdlijnen.

De kadernota heeft als beleidsstuk ter inzage gelegen, nadat de kadernota door het college van Burgemeester en Wethouders is vrijgegeven voor inspraak. De ingekomen inspraakreacties zijn samengevat, beantwoord en verwoordt in een inspraaknota als bijlage 1.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal ook de beeldkwaliteit van de bedrijventerrein overwogen worden. Omdat het beoordelen van de beeldkwaliteit en het bepalen van de wenselijke beeldkwaliteit ook gedeeltelijk buiten het bestemmingsplan kan liggen (er kan ook een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan worden opgesteld) is de beeldkwaliteit in de kadernota niet verder overwogen. In de kadernota zijn hierover dan ook geen beleidskeuzes opgenomen.

LEESWIJZER

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het voor het bestemmingsplan betreffende (ruimtelijk) beleid van het rijk, de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna is in hoofdstuk 3 overzicht van de ontwikkelingen die op dit moment en (naar verwachting) in de periode tot ongeveer 2020 op bedrijventerreinen zullen plaatsvinden uiteengezet. In hoofdstuk 4 zijn de beleidskeuzes voor het op te stellen bestemmingsplan uiteengezet waarbij ook een samenvatting van de gemaakte beleidskeuzes is opgenomen. Als laatste ziet hoofdstuk 5 op de wijze waarop diverse partijen zijn betrokken bij het proces van tot stand komen van de voorliggende kadernota.

B e l e i d s k a d e r

2

In dit hoofdstuk is een samenvatting van het op dit moment voor het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk geldende (ruimtelijk) beleid van het rijk, de provincie en de gemeente opgenomen. Dit is dus niet als zodanig het nieuwe beleid voor de bedrijventerreinen, maar wel het beleid dat bij het vaststellen van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan overwogen moet worden.

2.1

Rijksbeleid

2.1.1

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is door het kabinet de “Nota Ruimte” vastgesteld. De nota is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer en achtereenvolgens op 17 maart 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. In de “Nota Ruimte” heeft het kabinet haar beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020 uiteengezet. In de Nota zijn de hoofdlijnen van het beleid opgenomen.

Uitgangspunt van het beleid is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting vooral een verantwoordelijkheid van de provincies en gemeenten is. Het beleid is vooral gericht op het bieden van ruimte voor ontwikkeling om zo krachtige steden en een levendig platteland te bevorderen.

Het kabinet zet in zijn beleid in op het bundelen van stedelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied op de beste manier gebruikt door onder andere het bundelen van bedrijven in bestaand stedelijk gebied of in aansluiting hierop. Dit is uitdrukkelijk een taak van provincies en gemeenten. Hiervoor is regionaal overleg noodzakelijk.

Het ‘ABC-locatiebeleid’ voor bedrijven is in de Nota Ruimte vervangen door een integraal locatiebeleid. In dit beleid zet het rijk in op onder andere economische ontwikkelingsmogelijkheden en bereikbaarheid. De uitvoering van dit beleid is een verantwoordelijkheid van de provincies.

In de nota wordt opgemerkt dat uitbreidingsmogelijkheden in het landelijk gebied in samenhang met de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden overwogen. Hierbij kan de zogenoemde SER-ladder gebruikt worden.

De SER-ladder betreft in hoofdlijnen het volgende schema:

1. Maak gebruik van de al beschikbare ruimte of de ruimte die door herinrichting beschikbaar te maken is.
2. Maak goed gebruik van de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik.
3. Wanneer het gebruik van al beschikbare ruimte, door herinrichting beschikbaar te maken ruimte of meervoudig ruimtegebruik niet mogelijk zijn is uitbreiding van de ruimte voor bedrijventerreinen nodig. Hierbij moeten de verschillende van toepassing zijnde waarden worden overwogen. Door het kiezen van een goede plaats voor de uitbreiding van de ruimte voor bedrijventerreinen en door het verbeteren van ecologische en landschappelijke waarden in de directe omgeving moet gewaarborgd worden dat deze waarden niet worden bedreigd door de uitbreiding.

2.1.2

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” vastgesteld. Hierin heeft het rijk zijn visie op Nederland in 2040 uiteengezet.

Het beleid van het rijk is in hoofdlijnen gericht op:

- “het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland”;
- “het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat”;
- “het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn”.

Uitgangspunt van het beleid is het bieden van meer ruimte voor eigen beleid voor de ruimtelijke ordening aan provincies en gemeenten (in de regio). Hiermee heeft het rijk de keuze gemaakt om zich te richten op een beperkt aantal rijksbelangen. Het waarborgen van deze belangen is een taak van het rijk. Door het rijk zijn dertien rijksbelangen onderscheiden. Buiten deze dertien rijksbelangen is er ruimte voor eigen beleid van provincies en gemeenten. De dertien rijksbelangen zijn:

- “een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio’s met een concentratie van topsectoren”;
- “ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie”;
- “ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen”;
- “efficiënt gebruik van de ondergrond”;
- “een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste regio’s inclusief de achterlandverbindingen”;

- “betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem”;
- “het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen”;
- “verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico’s”;
- “ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling”;
- “ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten”;
- “ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten”;
- “ruimte voor militaire terreinen en activiteiten”;
- “zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”.

Om de rijksbelangen te waarborgen is wet- en regelgeving vastgesteld, zie hiervoor paragraaf 2.1.3. Het rijk verwacht dat de rijksbelangen hiermee door provincie en gemeenten goed worden gewaarborgd.

2.1.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn die rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte waarvoor het nodig is deze in wet- en regelgeving te verwerken, uitgewerkt in algemene regels.

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

2.2

Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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 1 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 1. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

2.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 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 zogenoemde volumineuze detailhandel 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 volumineuze detailhandel 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.

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.

Bestaand bebouwd gebied

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.

Daarbij is in de verordening ook bepaald dat in een bestemmingsplan voor gronden in het bestaand bebouwd gebied mogelijkheden voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand terrein opgenomen kunnen worden wanneer deze past binnen de provinciale planningsopgave.

In de toelichting bij een bestemmingsplan op grond waarvan een zogenoemde transformatie van bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt, moet een onderbouwing worden opgenomen voor de manier waarop de afname van de vestigingsruimte voor bedrijven op het bedrijventerrein wordt vereffend in oppervlakte en in vestigingsruimte voor bijzondere milieubelastende bedrijven.



Figuur 2. Fragment van de kaart bij de verordening; bestaand bebouwd gebied

2.2.3

Een goede plek voor ieder bedrijf

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 voor bedrijven en voorzieningen (hierbij moet worden opgemerkt dat hier voorzieningen met een grote schaal worden bedoeld). Hiermee draagt het beleid bij aan de goede ruimtelijke ontwikkeling van de provincie.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is opgemerkt dat door de provincie nieuw locatiebeleid wordt opgesteld.

Om de verschillende soorten bedrijven en voorzieningen een goede vestigingsplaats te kunnen bieden 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 wanneer mogelijk bij openbaar vervoersknooppunten gevestigd moeten worden.

Daarbij zijn in de nota ook richtlijnen per vestigingsmilieu uiteengezet.

Wat betreft de verhouding tussen kantoor- en bedrijfsruimte zal de beleidsnota worden gevolgd en doorvertaald worden naar een regeling in het bestemmingsplan. De verhouding kantoor- en bedrijfsruimte zal worden gelegd op 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 2000 m². Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarop het locatiebeleid niet van toepassing is en geen strijd ontstaan met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

2.2.4

Regionale bedrijvenvisie van de regio Noord-Kennemerland

Op basis van het voormalige provinciale beleid ‘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. De bedrijventerreinen die vallen binnen de werking van de voorliggende kadernota betreffen bestaande bedrijventerreinen, om deze reden is geen verdere afstemming met de regionaal beleid noodzakelijk.

Inmiddels is het provinciale Ontwikkelingsbeeld vervangen door de Provinciale Structuurvisie als genoemd in paragraaf 2.1.1. 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.

2.2.5

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. De regierol ziet tevens op afstemming met de regio. In het beleid wordt de relatie tussen de regierol en de Structuurvisie omschreven. Uit het provinciaal herstructureringsprogramma blijkt dat de regierol van de provincie betrekking heeft op bedrijventerreinen waarop veranderingen plaatsvinden dan op nieuwe bedrijventerreinen. De voorliggende kadernota is opgesteld voor de bestaande bedrijventerreinen, waarvoor een conserverend bestemmingsplan zal worden opgesteld. Van een regierol van de provincie zal dan ook geen sprake zijn.

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Structuurvisie Langedijk 2012-2030

De gemeente is doende het proces van het opstellen van de Structuurvisie Langedijk 2010-2030 af te ronden. Het eerste deel van de structuurvisie (deel A) is als leidraad op 15 maart 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit deel zijn de uitgangspunten van het programma uiteengezet, het geeft een reactie op de vraag: wat willen we? Het tweede deel van de structuurvisie (deel B) is vastgesteld op 4 oktober 2011. Dit deel maakt een vertaling naar integraalruimtelijke ontwikkelingsvoorstellen, de voorgenomen ruimtelijke koers van de gemeente. De structuurvisie Langedijk 2012-2030 is op 18 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de structuurvisie is opgemerkt dat er in de gemeente geen grote kantoorterreinen zijn, vooral omdat er in de gemeente geen ‘aansluiting’ op een spoorweg is. 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.

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.

Over de verschillende bedrijventerreinen is in de structuurvisie het volgende opgemerkt:

- De Wuyver (- Veilingterrein): 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 opgemerkt dat op dit bedrijventerrein dringend een herontwikkeling nodig is.
- Zuiderdel: op dit bedrijventerrein zijn zeer uiteenlopende bedrijven gevestigd, vooral (detailhandels)bedrijven in zogenoemde volumineuze goederen en bedrijven gericht op 'gemak en efficiency'.
- Breekland I: 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 groen-blauw raamwerk' en een 'bufferzone van 500 meter'.

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.

2.3.2

Bestemmingsplan Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen

Op 6 juni 2006 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen" 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 bestemmingsplan 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 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-zelf-artikelen, keukens en sanitair. Het verkoop-

vloeroppervlakte van deze detailhandelsbedrijven moet ten minste 500 m² per bedrijf zijn. Ook de vestiging van deze bedrijven (met inderdaad een grote verkoopvloeroppervlakte) in winkelgebieden is niet wenselijk. Het beleid voor dit soort detailhandel is er op gericht om de bestaande detailhandelsbedrijven op de bestaande vestigingsplaats toe te staan. De vestiging van nieuwe bedrijven is, op grond van een vrijstelling, alleen mogelijk op het bedrijventerrein Zuiderdel.

- Grootschalige niet-volumineuze detailhandel: 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 milieuverstorende 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.
- 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 na een aanvullende overweging op grond van een vrijstelling - onder voorwaarden - toe te staan. De voorwaarden zijn:
 1. De detailhandel heeft een direct verband met het bedrijf en is ondergeschikt.
 2. Ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlak tot ten hoogste 150 m² mag gebruikte 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.

Opgemerkt wordt nog dat detailhandel bij een groothandelsbedrijf niet als ondergeschikte detailhandel zoals hier wordt bedoeld wordt aangeduid.

- 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. Deze detailhandel is alleen in de omschreven aard en schaal toegestaan. Als bundelingsgebied voor (te verplaatsen) perifere detailhandel is het bedrijventerrein Zuiderdel aangewezen.

De in het bestemmingsplan Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen opgenomen voorwaarden voor de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen zijn een verdere 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.

2.3.3

Notitie Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein

De gemeenteraad heeft op 29 mei 2008 de notitie “Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein” vastgesteld. 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.

2.3.4

Detailhandelsstructuur Langedijk

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.

Uit een inspraakreactie op de voorliggende kadernota is naar voren gekomen dat ten aanzien van de verkoop van goederen via internet ruimte zou moeten worden gebonden. In beginsel is hier sprake van detailhandel en dit is op basis van het gemeentelijke beleid niet wenselijk op bedrijventerreinen. Uitgangspunt voor het al dan niet toestaan van webwinkels is het beleid zoals dat is vastgelegd in de Visie op de detailhandelsstructuur Langedijk. In dit beleid wordt beschreven hoe door de gemeente wordt aangekeken tegen internet afhaalpunten. Verwezen wordt naar paragraaf 2.8 van de visie detailhandelsstructuur. Hierin is weergegeven dat detailhandel aan huis als ongewenst is aangemerkt en niet toegestaan moet worden. De visie biedt voor een internet afhaalpunt enige ruimte. Onder voorwaarden kan een internet afhaalpunt worden toegestaan. 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.

2.3.5

Horecabeleid 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 huidige 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 zal in het bestemmingsplan door middel van een procedure worden opgenomen.

2.3.6

Economische visie, Langedijk Onderneemt

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 de voorliggende kadernota is onder meer van belang dat beschreven staat dat:

- 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 - II). De gemeente enthousiasmeert en faciliteert daarbij. Zij ontwikkelt het bedrijventerrein, biedt planologische medewerking en begeleidt de bedrijven bij de verplaatsing.
- In tegenstelling tot andere beleidsterreinen laat de lokale economie zich het minst door de overheid beïnvloeden. 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 vestigings-eisen en -ontwikkelingen, zowel bij zittende als bij potentiële ondernemers. De uitgifte-eisen van bedrijventerreinen dienen hierop te zijn afgestemd.

Bovenstaande uitvoeringsopgaven spelen een rol in de voorliggende kadernota. Zo zal in het kader het vestigingsklimaat de toegestane bouwhoogtes op Breekland I worden heroverwogen.

O n t w i k k e l i n g e n

3

In dit hoofdstuk zijn de ontwikkelingen die op dit moment en (naar verwachting) in de periode tot ongeveer 2020 op de bedrijventerreinen zullen plaatsvinden uiteengezet. De keuze voor de periode tot 2020 hangt samen met de periode waarin het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk geldt: een bestemmingsplan moet binnen een periode van tien jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan worden herzien. Daarbij is het op de schaal van de gemeente Langedijk ook moeilijk om de ontwikkelingen in de periode na 2020 uiteen te zetten. Wel is hiervoor een zeer algemene en globale voorzet opgenomen in de ontwerp-structuurvisie 2012 - 2030.

In haar rapport “Kwaliteitsmatch bedrijventerreinen Noord-Kennemerland” geeft de provincie het advies om het aanbod van bedrijventerreinen in de tijd in overeenstemming te brengen. 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 wordt 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.

Opgemerkt is dat de vraag van bedrijven in het cluster industrie, die in de achterliggende periode een groot deel van de vraag bepaalden, in de voorliggende periode 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 onderwijsvoorzienin-

gen 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. Opgemerkt wordt dat niet ieder bedrijventerrein zich leent voor de transformatie naar een werklandschap, omdat bestaande bedrijvigheid hierdoor kan worden gehinderd.

Beleidskeuzes

4

Zoals in de inleiding al is opgemerkt zijn in de voorliggende kadernota de uitgangspunten van het beleid van de gemeente voor de bedrijventerreinen opgenomen. Dit beleid wordt in het bestemmingsplan uitgewerkt in regels.

De basis van het beleid is het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de hiervoor in het beleidskader uiteengezette structuurvisies, verordeningen en nota's. In aanvulling hierop wordt het beleid bepaald door de beleidskeuzes van de gemeente zoals die in dit hoofdstuk zijn uiteengezet. De beleidskeuzes zijn onder andere bedoeld om het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid verder uit te werken, een enigszins ander accent 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 hoofdstuk 3 zijn uiteengezet.

Voorop wordt gesteld dat de bestaande bedrijvigheid mogelijk moet blijven op de bedrijventerreinen. In relatie tot mogelijk gewenste ontwikkelingen betekent dit dat de belangen van de bestaande bedrijvigheid voor gaan.

Bij de beleidskeuzes wordt ook het begrip voorzieningen gebruikt. Om misverstanden te voorkomen wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat wanneer in een beleidskeuze de keuze is gemaakt om voorzieningen op een bedrijventerrein mogelijk te maken, niet wordt 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 is uitdrukkelijk niet de bedoeling om de vestiging van uiteenlopende milieuhindergevoelige voorzieningen mogelijk te maken. Ook is het zo dat mogelijk niet op elk bedrijventerreinen alle voorzieningen zijn toegestaan. Rekening zal gehouden moeten worden met milieubelastende (bedrijvigheid) en milieugevoelige (kinderopvang) functies. Niet alle gewenste ontwikkeling zijn planologisch passend op elk bedrijventerrein.

4.1

Verschillen tussen de bedrijventerreinen

Overweging

De bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel zijn gevarieerde bedrijventerreinen waar op kleine schaal onder andere detailhandelsvestigin-

gen, kantoren en voorzieningen zijn gevestigd. Op het bedrijventerrein Breekland I zijn geen detailhandelsvestigingen, kantoren of voorzieningen gevestigd.

Om bedrijven voldoende (vestigings-)ruimte te kunnen bieden is het belangrijk dat de ruimte op de bedrijventerreinen ook beschikbaar blijft voor bedrijven. Dit betekent dat het sturen van de vestiging van voorzieningen op bedrijventerreinen noodzakelijk is en niet elk bedrijventerrein is geschikt voor deze benadering. Op de bedrijventerrein De Mossel en De Wuyver is op dit moment wat betreft de (milieu-)hinder al frictie tussen woningen en bedrijven. Dit heeft gevolgen voor het bepalen van een passende milieucategorie voor de genoemde bedrijventerreinen en brengt met zich mee dat niet onvoorwaardelijk kan worden gesteld dat vigerende milieucategorieën gehandhaafd blijven.

De vestiging van bepaalde detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen op een bedrijventerrein kan in sommige situaties toch noodzakelijk of wenselijk zijn:

1. Zoals opgemerkt zijn er, met uitzondering van het bedrijventerrein Breekland I, op de bedrijventerreinen al detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen gevestigd. Wanneer deze hier overeenkomstig de wet- en regelgeving zijn gevestigd is het, ook vanwege de rechten van de eigenaren, logisch om de vestiging van de bestaande detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen ook op grond van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk op de bestaande plaats mogelijk te maken. Het betreft hier een regeling waarmee de bestaande (bedrijfs)activiteit op de bestaande locatie mogelijk zal worden gemaakt.
2. Ook is de vestiging van bepaalde detailhandelsvestigingen, zoals volumineuze detailhandelsvestigingen (dit zijn detailhandelsvestigingen die vanwege de aard en schaal van de goederen een grote oppervlakte nodig hebben zoals autobedrijven, bouwmarkten en keukencentra), in de winkelgebieden in het algemeen niet wenselijk. Bedrijventerreinen zijn in beginsel een goede vestigingsplaats voor dergelijke detailhandelsvestigingen. Op grond van het bestemmingsplan Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen is het bedrijventerrein Zuiderdel als bundelingsgebied voor (te verplaatsen) detailhandelsvestigingen aangewezen. Dit betekent dat voor het bedrijventerrein Zuiderdel via een regeling zal worden voorzien is de mogelijk van vestiging van detailhandel in volumineuze goederen.
3. Op bedrijventerreinen met vooral een groot aantal arbeidsplaatsen kan de vestiging van ondersteunende voorzieningen wenselijk zijn. Dit kunnen voorzieningen zijn zoals zogenoemde 'facility points' (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 leven-

dig bedrijventerrein waardoor er weer sprake is van een ‘beter’ vestigingsklimaat. Als aandachtspunt wordt hierbij opgemerkt dat de bestaande bedrijvigheid mogelijk zijn en niet beperkt mag worden door omliggende nieuw te vestigen milieugevoelige functies.

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 moet blijven en niet mag worden gehinderd door nieuwe milieugevoelige functies.

Omdat de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel gevarieerde bedrijventerreinen zijn waar detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen zijn gevestigd, worden in het beleid zoals dat wordt opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk deze bedrijventerreinen aangeduid als “gevarieerde bedrijventerreinen”.

Uitgangspunt is dat de bestaande detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen die overeenkomstig de wet- en regelgeving op deze bedrijventerreinen zijn gevestigd worden op de bestaande plaats mogelijk gemaakt. Uiteraard geldt dit ook voor de bestaande bedrijvigheid.

Gewenste ontwikkelingen

Daarnaast is het gewenste gemeentelijke beleid erop gericht om de detailhandelsvestigingen en voorzieningen op de bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel mogelijk te maken. Uitgangspunt hierbij is wel dat de overige bedrijvigheid niet beperkt wordt in de mogelijkheden.

Om de vestiging van detailhandelsvestigingen en voorzieningen te kunnen sturen, worden op de bedrijventerreinen zones onderscheiden waarbinnen de genoemde (bedrijfs)activiteiten zich kunnen vestigen. Deze zones zien op gewenste gemengde gebieden, die uiteraard de bestaande bedrijvigheid niet mag beperken. Op grond van deze zones worden op de bedrijventerreinen gewenste gemengde gebieden aangewezen waar de vestiging van detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen mogelijk moet zijn. De keuze kan per bedrijventerrein verschillen, waarbij de bestaande bedrijvigheid het uitgangspunt zal zijn. Het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen” blijft hier van toepassing. Binnen de gewenste gemengde gebieden is ook de vestiging van (dag-)horecavestigingen mogelijk. Buiten de gewenste gemengde gebieden is sprake van een ‘normaal’ bedrijventerrein, waar alleen de vestiging van bedrijven mogelijk is. De gewenste gemengde gebieden zien dan op de gevarieerde bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel.

Het onderscheiden van zones voor gemengde gebieden voor 'gevarieerde bedrijventerreinen' en 'normale' bedrijventerreinen zonder functiemenging wordt wenselijk geacht om op de bedrijventerreinen voldoende ruimte voor de vestiging van bedrijven te waarborgen. Binnen de gemengde gebieden op 'gevarieerde bedrijventerreinen' is de vestiging van onder andere hindergevoelige voorzieningen mogelijk waardoor de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in deze gebieden mogelijk worden beperkt. Om te voorkomen dat de vestigingsmogelijkheden op de volledige bedrijventerreinen worden beperkt, worden dus zones onderscheiden ten behoeve van 'normale' bedrijventerreinen. Wel is het zo dat ook op 'gevarieerde bedrijventerreinen' de bestaande bedrijvigheid als uitgangspunt wordt genomen. Op voorhand is nog niet met zekerheid te stellen dat op elk 'gevarieerd bedrijventerrein' ook daadwerkelijk ruimte is voor gemengde gebieden.

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.

Toepasbaarheid

De in deze paragraaf bedoelde gemengde zones verschillen wat betreft aard van de milieuzones zoals die in paragraaf 4.3 zijn opgenomen. De gemengde zones zijn een weergave van het gewenste beleid voor 'gevarieerde bedrijventerreinen'. Hier heeft nog geen planologische afweging plaatsgevonden.

De planologische afweging zal worden gemaakt aan de hand van de bestaande bedrijvigheid en de omliggende functies grenzend aan de bedrijventerreinen. Uitgangspunt bij de milieuzones in paragraaf 4.3 is dat mogelijkheden van bestaande bedrijven niet worden beperkt. Wel zal een planologische afweging ten aanzien van de hinder van de bedrijvigheid op omliggende milieugevoelige functies worden gemaakt. Uiteraard hebben de milieuzones als bedoeld in paragraaf 4.3 wel een effect op de zones voor de gemengde gebieden, juist omdat bestaande rechten van de bedrijvigheid zullen worden gerespecteerd. Dit kan gevolgen hebben voor de zones voor gemengde gebieden waarbinnen (beperkt) milieugevoelige functies (voorzieningen) mogelijk worden gemaakt.



Figuur 3. Zones voor gemengde gebieden (rood ingekaderde zones) op de bedrijventerreinen De Mossel (linksboven), De Wuyver (rechtsboven) en Zuiderdel (linksonder)

Zoals uit figuur 3 blijkt, leidt de bestaande situatie op De Wuyver en De Mossel ertoe dat (een deel van) het bedrijventerrein is aangemerkt als gewenst gemengd gebied. Voor Zuiderdel is een globale afweging gemaakt ten aanzien van de ligging van het gewenst gemengd gebied. Enerzijds is de afweging 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 volumineuze goederen is in elk geval gewenst op Zuiderdel. Ten aanzien van de zones voor gemengde gebieden die zijn aangegeven op figuur 3 wordt opgemerkt dat geen planologische beoordeling heeft plaatsgevonden. Een afweging zal bij het opstellen van het bestemmingsplan worden gemaakt aan de hand van milieubelastende en milieugevoelige functies. Niet elke voorziening zal planologisch mogelijk zijn op de genoemde bedrijventerreinen.

Het bedrijventerrein Breekland I is een 'normaal' bedrijventerrein. Gemengde gebieden zijn hier niet wenselijk. Wel is er op het bedrijventerrein Breekland I mogelijk ruimte voor de vestiging van een 'facility point'. Bedrijven in een hoge milieucategorie kunnen zich op Breekland I vestigen.

Samenvattend

Hoewel de bedrijventerreinen enigszins van karakter verschillen is er geen aanleiding om voor de verschillende bedrijventerreinen verschillend beleid vast te stellen. Hierdoor zullen de regels voor de gronden binnen deze bedrijventerrei-

nen op elkaar aansluiten. Uiteraard kunnen door plaatselijke bijzonderheden de regels wel enigszins verschillen. Als voorbeeld: op het bedrijventerrein Breekland I is een deel van de gronden bestemd voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Vanwege de plaats van het bedrijventerrein in het landelijke gebied van de gemeente is een goede landschappelijke inpassing ook belangrijk. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein in Langedijk zal dan ook waar noodzakelijk aansluiten op dergelijke plaatselijke bijzonderheden.

4.2

Bedrijfswoningen

Overwegingen

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.

Vanwege de rechten van de eigenaren van de bestaande bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen, is het logisch om de bedrijfswoningen die hier overeenkomstig de wet- en regelgeving staan, op de bestaande plaats mogelijk te maken.

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. 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 omgevingsvergunningprocedure. Getoetst zal worden aan het geldende beleid. Deze mogelijkheid is een mogelijkheid die niet in het bestemmingsplan zal worden opgenomen, maar zal verlopen via een zelfstandige procedure.

4.3

Milieuzones

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.

Daarbij staan er, zoals hiervoor al is opgemerkt, op deze bedrijventerreinen ook bedrijfswoningen. 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.

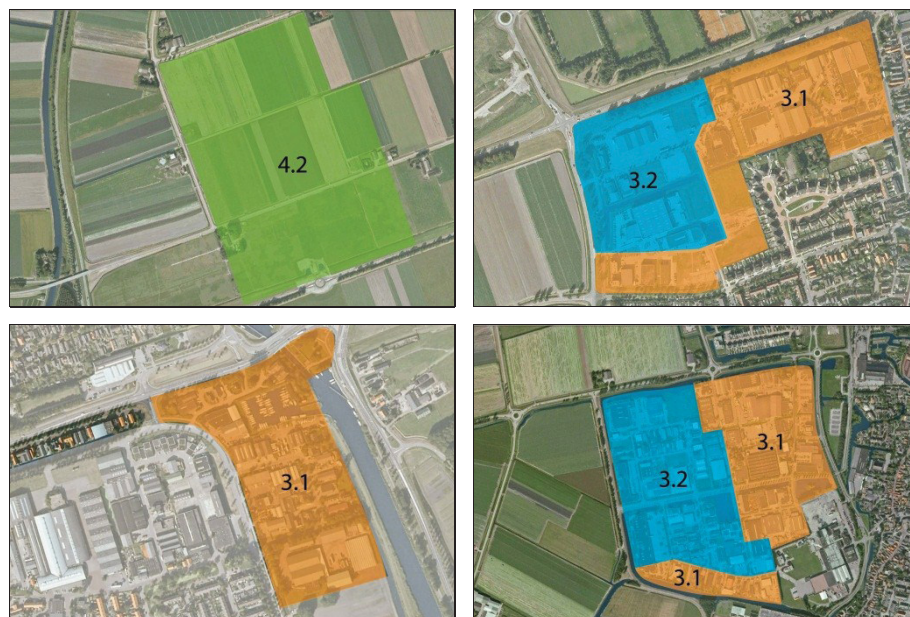
Beleidskeuze

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 worden gerespecteerd.

Bij het bepalen van de plaats en grootte van de milieuzones wordt gebruik gemaakt van de laatste uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Bij het bepalen van de milieuzones zullen ook de in paragraaf 4.1 gewenste zones voor gemengde gebieden worden meegewogen. Uitgangspunt hierbij is dat in de zones voor gemengde gebieden de vestiging van bedrijven in ten hoogste milieucategorie 3.1 mogelijk is. Dit omdat voorzieningen zoals een kinderopvang naar de mening van de gemeente, voor (milieu-)hinder van bedrijven beperkt milieugevoelige voorzieningen zijn. De vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.1 direct naast 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.

In figuur 4 zijn in hoofdlijnen de milieuzones van de hoogste milieucategorie weergegeven. De precieze plaats en grootte van de milieuzones wordt in het bestemmingsplan verder uitgewerkt.



Figuur 4. Milieuzones op de bedrijventerreinen Breekland I (linksboven), De Mossel (rechtsboven), De Wuyver (linksonder) en Zuiderdel (rechtsonder)

4.4

Bouwmogelijkheden

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 bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk. Binnen deze bouwvlakken mogen bedrijfsgebouwen gebouwd worden. Om de ‘redelijke eisen van welstand’, voldoende ruimte voor onder andere verkeer en parkeren en de mogelijkheden voor een enigszins ander gebruik te waarborgen wordt de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen beperkt tot een bepaald deel van het bouwperceel. De grootte van dit deel wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan bepaald.

Ook worden in het bestemmingsplan ruime bouwhoogtes van 9 tot 12 meter opgenomen. De precieze plaats van de verschillende bouwhoogtes wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan bepaald.

Het bedrijventerrein Breekland I is hierop een uitzondering. Omdat het bestemmingsplan Breekland 1^e fase op 2 oktober 2001 is vastgesteld en hierna nog twee herzieningen van dit bestemmingsplan zijn vastgesteld is voor dit bedrijventerrein nog sprake van regels die aansluiten op de (nieuwe) situatie op het bedrijventerrein en op de ontwikkelingen die op dit moment en (naar verwachting) in de periode tot ongeveer 2025 plaatsvinden. In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk worden, voor het bedrijventerrein Breekland I, dan ook bouwvlakken en bouwhoogtes in overeenstemming met het bestemmingsplan Breekland, 1^e fase en de herzieningen van dit bestemmingsplan.

4.5

Parkeren

Overwegingen



Figuur 5. Parkeren op de weg

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 5 is dan ook niet wenselijk.

Beleidskeuze

Het parkeren op de bedrijventerreinen moet op het eigen bedrijfsterrein plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt een koppeling tussen de oppervlakte van het bedrijf en het aantal parkeerplaatsen dat ten minste moet worden aangelegd opgenomen. Het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen per oppervlakte-eenheid van het bedrijf wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan bepaald. Daarbij wordt ook bepaald of het wenselijk is onderscheid te maken tussen bedrijven met een grote oppervlakte en bedrijven met een kleine oppervlakte: de parkeerbehoefte bij bedrijven met een grote oppervlakte is in het algemeen in verhouding kleiner dan bij bedrijven met een kleine oppervlakte.

4.6

Conclusies beleidskeuzes

Verschillen tussen de bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn in de eerste plaats bestemd voor bedrijven. De bedrijventerreinen De Mossel, De Wuyver en Zuiderdel zijn “gevarieerde bedrijventerreinen”. Hier zijn naast ‘normale’ bedrijven ook detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen gevestigd. De bestaande detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen die overeenkomstig de wet- en regelgeving op deze bedrijventerreinen zijn gevestigd worden op de bestaande plaats mogelijk gemaakt. Op grond van zones voor gemengde gebieden worden op de bedrijventerreinen gebieden aangewezen waar de nieuwvestiging van detailhandelsvestigingen en voorzieningen mogelijk is. Omdat een deel van de gewenste functies beperkt milieugevoelig is, zal een planologische afweging plaats moeten vinden op grond van de laatste uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Het bedrijventerrein Breekland I is geen gemengd bedrijventerrein. In het beleid wordt dit bedrijventerrein dan ook aangeduid als ‘normaal’ bedrijventerrein. Wel is er op het bedrijventerrein Breekland I mogelijk ruimte voor de vestiging van een “facility point”.

Bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen die overeenkomstig de wet- en regelgeving op de bedrijventerreinen staan worden op de bestaande plaats mogelijk gemaakt. Nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen zijn niet mogelijk. Het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de notitie “Beleid inzake noodzakelijkheid bedrijfswoningen op bedrijventerrein” blijft van toepassing.

Milieuzones

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. Een planologische afweging zal worden gemaakt op grond van de laatste uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Uitgangspunt bij de beoordeling van de mogelijke (milieu-)hinder van bedrijven is dat de bestaande rechten worden gerespecteerd.

Bouwmogelijkheden

Uitgangspunt van het beleid is het opnemen van grote bouwvlakken in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk. Ook worden in het bestemmingsplan ruime bouwhoogtes van 9 tot 12 meter opgenomen. Voor het bedrijventerrein Breekland I zal om diverse redenen een heroverweging plaatsvinden. Naar aanleiding van deze heroverweging is een notitie opgesteld, die als bijlage 2 bij de voorliggende kadernota is opgenomen.

Parkeren

Het parkeren op de bedrijventerreinen moet op het eigen bedrijfsterrein plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt een koppeling tussen de oppervlakte van het bedrijf en het aantal parkeerplaatsen dat ten minste moet worden aangelegd opgenomen. Daarbij wordt ook bepaald of het wenselijk is onderscheid te maken tussen bedrijven met een grote oppervlakte en bedrijven met een kleine oppervlakte: de parkeerbehoefte bij bedrijven met een grote oppervlakte is in het algemeen in verhouding kleiner dan bij bedrijven met een kleine oppervlakte.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



De voorliggende kadernota is opgesteld in overleg met een zogenoemde klankbordgroep. Leden van deze klankbordgroep waren onder andere vertegenwoordigers van de Kamer van Koophandel, Bedrijfskring Langedijk en de Algemene Ondernemersvereniging Langedijk. Ook verschillende ambtenaren van de gemeente Langedijk waren lid van de klankbordgroep.

Op 15 juni 2011 is er een overleg met de klankbordgroep geweest. Onderdeel van dit overleg was een discussie met de klankbordgroepleden over de eisen en wensen van “de ondernemers” in de gemeente. Deze eisen en wensen zijn bij maken van de beleidskeuzes zoals opgenomen in de kadernota overwogen. Tijdens het overleg is ook de afspraak gemaakt dat de Bedrijfskring Langedijk en de Algemene Ondernemersvereniging Langedijk in de zomerperiode 2011 onder hun leden een enquête houden waarbij de leden gevraagd wordt naar de ontwikkelingen die naar hun mening zullen plaatsvinden of die in het algemeen belangrijk zijn voor het beleid voor de bedrijventerreinen.

Uit de resultaten van de enquête blijkt dat de leden van de Bedrijfskring Langedijk en de Algemene Ondernemersvereniging Langedijk weinig ontwikkelingen verwachten in de direct voorliggende periode. In het algemeen zijn zij tevreden over de mogelijkheden op de bedrijventerreinen. Deze resultaten sluiten op zichzelf goed aan op het karakter van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in Langedijk: het bestemmingsplan is namelijk een beheerplan.

De kadernota heeft vanaf 5 juni 2012 zes weken ter inzage gelegen. Er is een drietal inspraakreacties ingekomen. Van de ingekomen inspraakreacties is een samenvatting gemaakt en voorzien van een beantwoording. Dit is opgenomen in een losse inspraaknota, die als bijlage 1 bij de voorliggende kadernota is opgenomen

B i j l a g e 1

N o t a I n s p r a a k

Bijlage 1 bij Kadernota Bedrijventerreinen in Langedijk

Inspraaknota in het kader van terinzagelegging kadernota

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d.

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge de Inspraakverordening van de gemeente Langedijk heeft de Kadernota bedrijventerreinen vanaf 5 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Kamer van Koophandel en Bedrijfskring Langedijk
2. DeMaCo Holland bv
3. Bewoner Fransepad 14 Noord-Scharwoude

Ad 1. Kamer van Koophandel en Bedrijfskring Langedijk

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De indiener geeft aan het teleurstellend te vinden dat de klankbordgroep voor de bedrijventerreinen tot op heden slechts eenmalig bij de kadernota betrokken is geweest. Graag had de indiener deel genomen in de afwegingsmomenten die hebben geleid tot de kadernota die is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. De indiener voelt zich genoodzaakt een zienswijze in te dienen.	Ten aanzien van de conceptkadernota zijn, mede naar aanleiding van de bespreking met de klankbordgroep en vanuit het gemeentelijke apparaat, een aantal aanpassingen in de kadernota doorgevoerd. Dit afwegingsmoment is niet afgestemd met de klankbordgroep. In een gesprek dat heeft plaatsgevonden op 10 juli 2012 is aangegeven dat het voortraject beter had kunnen verlopen qua afstemming. Ook is aangegeven dat de kadernota is ter inzage gelegd, zodat een inspraakreactie kan worden ingediend op grond van de gemeentelijke verordening. Van deze inspraakreacties zal een nota worden gemaakt die deel uitmaakt van de vast te stellen kadernota door de gemeenteraad. Op grond van de gemeentelijke verordening is de mogelijkheid geboden om te reageren op de kadernota, voor vaststelling door de gemeenteraad. Langs deze weg heeft een ieder kennis kunnen nemen van de door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde kadernota.	De voorliggende inspraaknota zal deel uit gaan maken van de door de gemeenteraad vast te stellen kadernota bedrijventerreinen in Langedijk als bijlage 1.

De indiener deelt het standpunt niet dat de leden van de BKL en AOL weinig ontwikkelingen verwachten op de bedrijventerreinen. 40% van de bedrijven verwacht een ruimtetekort. Van belang is of deze ruimtevraag kan worden opgevangen op de vestigingslocatie van het betreffende bedrijf.	Het genoemde percentage betreft een percentage van de leden van de BKL die hebben gereageerd. Voor een deel zal de vraag naar ruimte kunnen worden opgevangen op de vestigingslocatie van het betreffende perceel. Dit omdat er ruime bouwvlakken zullen worden opgenomen en in de maatvoeringen voor bedrijfsgebouwen ruimte zal worden geboden. Echter in de kadernota staat ook aangegeven dat het niet de bedoeling is dat de gehele bedrijventerreinen bebouwd wordt. Voor bedrijven en die meer ruimte nodig hebben voor de bedrijfsactiviteiten dat de ruimte die op de huidige locatie beschikbaar is, kunnen terecht op het bedrijventerrein Breekland I. Dit bedrijventerrein faciliteert bedrijven met ruime kavels en staat een hogere milieucategorie bedrijfsactiviteiten toe.	Het aangedragen punt heeft geen gevolgen voor de kadernota.
In de kadernota wordt niet verwezen naar regionale afspraken / regionaal bedrijventerreinbeleid. Het betreft onder meer de bedrijventerreinvisie Noord-Kennemerland. Graag ziet de indiener dit alsnog kaderstellend opgenomen.	Indien sprake is van regionaal beleid, dat van toepassing is op de bedrijventerreinen in Langedijk, zal dit beleid worden opgenomen in de kadernota.	Het aangedragen punt heeft gevolgen voor de kadernota.
Kaderstellend is tevens de Economische Agenda Langedijk die in 2011 is vastgesteld. Dit beleid moet in de kadernota worden opgenomen.	De economische visie van de gemeente Langedijk, Langedijk Onderneemt is vastgesteld op 24 januari 2012. Voor zover het beleid van toepassing is op de bedrijventerreinen in Langedijk, zal dit beleid in de kadernota worden opgenomen.	Het aangedragen punt heeft gevolgen voor de kadernota.

Ten aanzien van het detailhandelsbeleid op de bedrijventerreinen stelt de indiener voor om een legaliseringsslag te maken. Met name dient geconcentreerd te worden op Zuiderdel. De BKL wil zich sterk maken voor retailontwikkelingen op De Mossel.	Voor detailhandel op bedrijventerreinen is de facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen vastgesteld. De facetregeling zal worden doorvertaald naar het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor de bedrijventerreinen. Van de facetregeling wordt in beginsel niet afgeweken. Dit is tevens uitgangspunt in de Visie op de detailhandelsstructuur Langedijk.	Het aangedragen punt heeft geen gevolgen voor de kadernota.
De indiener brengt het verschijnsel webwinkels onder de aandacht. Temeer omdat op grond van jurisprudentie een webwinkel als detailhandel wordt aangemerkt. Op grond van het detailhandelsbeleid dreigt de ontwikkeling van kleinere webwinkels tussen wal en schip te raken. De indiener ziet graag een regeling voor webwinkels op de bedrijventerreinen.	Uitgangspunt voor het al dan niet toestaan van webwinkels is het beleid zoals dat is vastgelegd in de Visie op de detailhandelsstructuur Langedijk. In dit beleid wordt beschreven hoe door de gemeente wordt aangekeken tegen internet afhaalpunten. Verwezen wordt naar paragraaf 2.8 van de visie detailhandelsstructuur. Hierin is weergegeven dat detailhandel aan huis als ongewenst is aangemerkt en niet toegestaan moet worden. De visie biedt voor een internet afhaalpunt enige ruimte. Onder voorwaarden kan een internet afhaalpunt worden toegestaan. 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.	Het aangedragen punt heeft gevolgen voor de kadernota..

De indiener stelt dat de passages over de milieuruimte onduidelijk zijn. Benadrukt zou moeten worden dat recht wordt gedaan aan de huidige situatie en dat de vigerende milieucategorie gehandhaafd blijft. De milieuzonering als opgenomen in de kadernota is meer gericht op de toekomst.	Uitgangspunt van de kadernota is dat de bestaande bedrijvigheid, detailhandelsvestigingen, kantoren en voorzieningen (huidige situatie) op de bestaande plaats mogelijk worden gemaakt. Dit uitgangspunt is een aantal maal in de kadernota aangegeven. Wat betreft de milieuzonering op grond van het geldende bestemmingsplan wordt opgemerkt dat sprake is van verouderde bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen, met uitzondering van Breekland I. Voor de bedrijventerreinen zal dan ook een nieuwe planologische afweging moeten worden gemaakt, om te kunnen voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Op dit punt geeft de kadernota inderdaad beleid weer, op grond van de geldende wet- en regelgeving. Ook hierbij zal echter rekening worden gehouden met de huidige situatie. Op voorhand is om deze reden niet te stellen dat de vigerende milieucategorieën in het nieuwe bestemmingsplan één op één worden overgenomen. Voor wat betreft de gewenste ontwikkeling om ook voorzieningen op een bedrijventerrein mogelijk te maken, wordt vooropgesteld dat deze voorzieningen geen beperkingen mogen meebrengen voor de aanwezige bedrijvigheid. De gewenste voorzieningen zullen worden beoordeeld op hun ruimtelijke inpasbaarheid op een bedrijventerrein. Dit brengt mee dat voor milieugevoelige voorzieningen als kinderopvang wellicht geen ruimte is op een bedrijventerrein, maar voor een vergaderruimte en een sportvoorziening wel een	Het aangedragen punt heeft gevolgen voor de kadernota.
--	---	---

	geschikte locatie denkbaar is. Er zal een afweging worden gemaakt gebaseerd op een evenwicht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies op een bedrijventerrein, waarbij voorop staat de aanwezige bedrijvigheid niet mag worden belemmerd.	
De indiener merkt op dat een aantal grotere bedrijven niet zijn opgenomen in de kadernota. Ook het terrein van PepsiCo maakt geen deel uit van de kadernota. De indiener ziet dit als een uiterst ongewenste ontwikkeling.	Het terrein van PepsiCo is gelegen op het bedrijventerrein Zuiderdel en zal deel uit gaan maken van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. Dit blijkt in ieder geval uit de overzichtskaart die voorafgaand aan hoofdstuk 1 van de kadernota is opgenomen. De kadernota is op dit punt door de indiener niet juist geïnterpreteerd. De gemeente heeft ervoor gekozen om binnen de gemeentegrenzen een aantal bestemmingsplangebieden aan te wijzen. In deze afzonderlijke bestemmingsgebieden zijn een aantal grotere bedrijven gelegen. Deze grotere bedrijven zijn voorzien van een bedrijfsbestemming afgestemd op de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden met inachtneming van het beleid zoals dat ook geldt voor de bedrijventerreinen. De gemaakte keuze met betrekking tot bestemmingsplangebieden met daarin een aantal grotere bedrijven leidt niet tot een verschil met de regeling zoals die voor de bedrijventerreinen zal worden opgesteld. Voordeel is dat voor een bepaald gebied één bestemmingsplan geldt.	Het aangedragen punt heeft geen gevolgen voor de kadernota.

Voorzieningen moeten bedrijven niet in de weg gaan zitten. Niet alleen geluid, maar ook verkeersbewegingen zijn hierbij van belang.	Voor wat betreft de gewenste ontwikkeling om ook voorzieningen op een bedrijventerrein mogelijk te maken, wordt verwezen naar de eerdere beantwoording op dit punt met betrekking tot voorliggende inspraakreactie. Voorzieningen zullen mogelijk worden gemaakt na het volgen van een omgevingsvergunningprocedure. Er zal altijd een afweging plaatsvinden, waarbij ook het verkeer betrokken zal worden.	Het aangedragen punt heeft gevolgen voor de kadernota.
Gevraagd wordt de bouwmogelijkheden op Breekland I te verruimen. Een bouwhoogte van 12 m zou in elk geval mogelijk moeten zijn. De verhouding kantoor- / bedrijfsruimte zou verruimd moeten worden naar 30 -70. Wellicht zou ruimte geboden moeten worden voor een verhouding 49-50.	Op grond van, onder meer, gewijzigde marktomstandigheden zullen de toegestane bouwhoogtes op Breekland I heroverwogen worden. Hiervoor zal een zelfstandig advies worden opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de kadernota en als bijlage 2 is opgenomen. Wat betreft de verhouding tussen kantoor- en bedrijfsruimte zal het beleid als opgenomen in 'Een goede plek voor ieder bedrijf' worden gevolgd. De verhouding kantoor- en bedrijfsruimte zal worden gelegd op 50% van het totale bedrijfsploeroppervlak, met een maximum van 2000 m². Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarop het locatiebeleid niet van toepassing is.	Het aangedragen punt heeft gevolgen voor de kadernota.
De indiener wordt graag vanaf het voortraject van het opstellen van het bestemmingsplan betrokken bij het planproces.	De uitgangspunten als opgenomen in de kadernota worden verwerkt in het op te stellen bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. Daarna zal de wettelijke procedure worden gevolgd. Deze procedure biedt voldoende inspraakmomenten.	Het aangedragen punt heeft geen gevolgen voor de kadernota.

Ad 2. DeMaCo Holland bv Oester 2 Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De indiener vraagt zich af wat het betekent dat De Mossel wordt aangemerkt als een 'gemengd bedrijventerrein'. Wat is hiervan het gevolg voor de bedrijfsvoering, met name in relatie tot de zonering en de aard van de milieuzones.	Voor wat betreft de gewenste ontwikkeling om ook voorzieningen op een bedrijventerrein mogelijk te maken, wordt vooropgesteld dat deze voorzieningen geen beperkingen mogen meebrengen voor de aanwezige bedrijvigheid. De gewenste voorzieningen zullen worden beoordeeld op hun ruimtelijke inpasbaarheid op een bedrijventerrein. Dit brengt mee dat voor milieugevoelige voorzieningen als kinderopvang wellicht geen ruimte is op een bedrijventerrein, maar voor een vergaderruimte en een sportvoorziening wel een geschikte locatie denkbaar is. Er zal een afweging worden gemaakt gebaseerd op een evenwicht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies op een bedrijventerrein, waarbij voorop staat de aanwezige bedrijvigheid niet mag worden belemmerd.	Het aangedragen punt heeft geen gevolgen voor de kadernota.
De indiener wil graag de met de gemeente gemaakte afspraken onder de aandacht brengen. Het bedrijf heeft een locatie gezocht waar zij volledig nieuw kon bouwen en op termijn 50% zou kunnen groeien. De strategie van het bedrijf is gericht op groei en heeft een situatieschets meegezonden op welke wijze een uitbreiding van het pand gepland is.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de wijze waarop de indiener wil uitbreiden. Dit heeft echter geen gevolgen voor de kadernota, omdat deze ingaat op de hoofdlijnen voor het op te stellen bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen.	Het aangedragen punt heeft geen gevolgen voor de kadernota.

Ad 3. Bewoner Fransepad 14 Noord-Scharwoude
--

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Indiener heeft bezwaar tegen het feit dat een bedrijfswoning blijvend verbonden is of moet zijn aan het bedrijf. Dit is ook niet opgenomen in het bestaande bestemmingsplan waarin Hornweg 36 te Broek op Langedijk is gelegen.	Het geldende plan voor de Hornweg 36 in Broek op Langedijk is bestemmingsplan Landelijk Gebied 1971. Op het perceel is de bestemming 'Handel en Nijverheid' van toepassing. In deze bestemming zijn alleen dienstwoningen toegestaan. De vergunde woning aan de Hornweg 36 is bij het verlenen van de bouwvergunning aangemerkt als passend binnen het bestemmingsplan. Er is daarmee sprake van een dienstwoning en niet van een woning als aangegeven door de indiener.	Het aangedragen punt heeft geen gevolgen voor de kadernota.

Tegen de bouwhoogte van 9 t/m 12 m voor het nieuwe bestemmingsplan Zuiderdel heeft de indiener ook bezwaar, mede omdat vele bebouwingsvlakken als zijn bebouwd tot 80%. De verruiming zal leiden tot nog meer parkeerproblemen en schaduwwerking. Ook geeft de verruiming te weinig ruimtelijke openheid.	Voor het bedrijventerrein Zuiderdel gelden twee bestemmingsplannen; het bestemmingsplan Zuiderdel III en het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1971. Als de mogelijkheden van de bestemmingsplannen volledig worden benut leidt dit tot een bebouwingspercentage van ten hoogste 80% en respectievelijk 75%. Op het punt van het bebouwingspercentage is het genoemde percentage in de kadernota geen bijzonder uitgangspunt. Wat betreft de toegestane bouwmaten op grond van de geldende bestemmingsplannen blijkt dat het bestemmingsplan Zuiderdel III een maximale goothoogte van 7 m respectievelijk 10 m mogelijk maakt. Voor het bepalen van de bouwhoogte mag hierbij 3 m worden opgeteld, zijnde maximaal 10 m respectievelijk 13 m. Op basis van het bestemmingsplan landelijk gebied is een maximale bebouwingspercentage van 75 % toegestaan. De maximale goothoogte is 9 m. In het plan is geen bouwhoogte bepaald. In de kadernota staat aangegeven dat, afhankelijk van het gebied, een bouwhoogte variërend van 9 m tot respectievelijk 12 m zal worden toegestaan in het bestemmingsplan. In hoofdlijnen komt dit overeen met de maatvoering die op basis van de geldende bestemmingsplannen is toegestaan. Het op te stellen bestemmingsplan zal niet dermate meer ruimte gaan bieden dan datgene wat op basis van de geldende plannen al mogelijk is. Het planologisch regime wordt dan ook niet dusdanig gewijzigd dat de parkeerproblematiek en de schaduwwerking onevenredig zal gaan toenemen. Dit geldt tevens voor de ruimtelijke openheid.	Het aangedragen punt heeft geen gevolgen voor de kadernota.
--	---	--

B i j l a g e 2
N o t i t i e b o u w h o o g t e n
B r e e k l a n d I

Bijlage 2 – Bouwhoogten Breekland I

Inleiding

Het geldende bestemmingsplan voor Breekland I is het bestemmingsplan bedrijventerrein Breekland 1^e fase. Voor dit bestemmingsplan zijn twee partiële herzieningen opgesteld. De 2^e partiële herziening regelt onder meer de 'Nota bouwhoogtes Breekland 1e fase'. In deze nota is onderzoek gedaan in hoeverre het stedenbouwkundig toelaatbaar is de maximale bouwhoogtes op te hogen. Daarnaast is bekeken in hoeverre de maximale toegestane bouwhoogtes op Breekland I zich verhouden met de maximale toelaatbare bouwhoogtes op vergelijkbare bedrijventerreinen elders in het land. Uiteindelijk is in april 2007 een partiële herziening vastgesteld. De conclusie voor het mogelijk ophogen van de maximale bouwhoogten voor Breekland was dat voor de lagere delen, aan de randen en langs de Diepsmeerweg, de bouwhoogte lager dient te blijven dan op de rest van het bedrijventerrein. Dit om de aansluiting met het open landelijk gebied en het karakter van de Diepsmeerweg te behouden. Anderzijds is het wel acceptabel om de bouwhoogte langs de randen (ten westen van de Kerkmeerweg en ten noorden van de Hopmansweg) en langs de Diepsmeerweg te verhogen van 6 m naar 7,5 m. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is, voor het gebied waar een maximale bouwhoogte van 7,5 m was toegestaan, het middengebied, een bouwhoogte van 10 m acceptabel. Vanaf een afstand (vanuit het landschap) zal dit nauwelijks waarneembaar zijn. Deze 10 m is ook acceptabel voor de gedeelten langs de hoofdontsluitingsas.

Anno 2012 zijn de marktomstandigheden sterk gewijzigd ten opzichte van 2007. De rechten ten aanzien van toegestane bouwmaten op overige bedrijventerreinen in Langedijk zijn betrokken in de afweging voor bouwhoogten op Breekland I. Ook is ten aanzien van technische vereisten aan bedrijfsbebouwing het een en ander gewijzigd. Bovendien is inmiddels het Diepsmeerpark inmiddels gerealiseerd. Door te investeren in de hoogte van toegestane bebouwing is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Deze argumenten lenen zich ervoor om de toegestane bouwhoogtes op Breekland I te heroverwegen.

Marktomstandigheden

De gewijzigde marktomstandigheden leiden ertoe dat door marktpartijen veelal wordt geïnvesteerd in bedrijventerreinen die voldoen aan de eisen van die marktpartijen. Marktpartijen geven te kennen dat de gewenste bouwhoogte ten minste 15 m dient te bedragen wil een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk zijn. De achterblijvende gronduitgifte op Breekland I en de evaluatie van de uitgiftevoorwaarden geven tevens aanleiding om de toegestane bouwhoogtes op Breekland I opnieuw te beoordelen, mede in het licht van de gewijzigde marktomstandigheden.

Op concurrerende bedrijventerreinen in omliggende gemeenten wordt reeds een hogere bouwhoogte toegestaan. Op bedrijventerrein De Vork varieert de maximale bouwhoogte tussen 12 en 21 m (meest 18 m) en op bedrijventerrein Boekelermeer varieert de maximale bouwhoogte tussen de 12 en 20 m (meest 15 m). Op andere bedrijventerreinen in de gemeente, onder meer Zuiderdel en De Mossel, is in de geldende bestemmingsplannen een hogere maximale bouwhoogte toegestaan dan binnen het gebied Breekland I.

Op Breekland I wordt qua milieuzonering ruimte aan bedrijven met een hogere milieucategorie, dit houdt in dat de grotere bedrijvigheid zich hier kan vestigen. Ook bedrijven die willen verplaatsen, omdat uitbreiding op de huidige locatie niet kan vanwege ruimtegebrek, kunnen terecht op Breekland I. De bedrijven worden geconfronteerd met een lagere toegestane bouwhoogte op Breekland I, wat in beginsel in tegenstelling is met

Bijlage 2 – Bouwhoogten Breekland I

het feit dat grotere bedrijven zich juist op Breekland I moeten kunnen vestigen. Kortom, wil de gemeente een concurrerend bedrijventerrein zijn met zowel omliggende als eigen bedrijventerreinen, dan zal de maximale bouwhoogte bijgesteld moeten worden aan de vraag vanuit de markt. Vanuit concurrentieoogpunt is het wenselijk de bouwhoogtes te verhogen naar ten minste 12,5 m.

Mogelijkheden in overige bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen

Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen is dat bestaand bedrijvigheid op de huidige locatie mogelijk is. Daar waar mogelijk zal op de bedrijventerreinen aan de bestaande bedrijvigheid uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Daar waar uitbreiding op de bestaande locatie niet mogelijk is en/of wenselijk is, kan overwogen worden dat op Breekland I een geschikte vestigingslocatie kan worden gevonden. Voor de bedrijventerreinen Zuiderdel, De Mossel en de Wuyver gelden afzonderlijke bestemmingsplannen. Qua toegestane maatvoering voor gebouwen gelden diverse goot- en bouwhoogten. Gemiddeld is een maximale goothoogte van 10 m toegestaan. Op Zuiderdel is een maximale bouwhoogte van 13 m toegestaan. Voor de overige bedrijventerreinen is geen bouwhoogte bepaald. Indien bedrijven zich, wegens ruimtegebrek, willen vestigen op Breekland I zal dit bedrijventerrein ook qua maatvoering het meerdere mogelijk moeten kunnen maken. De Kadernota bedrijventerreinen gaat uit van een bouwhoogte variërend tussen 9 m en 12 m op de bedrijventerreinen Zuiderdel, De Mossel en de Wuyver.

Technische vereisten

Aan bedrijfsbebouwing kunnen eisen worden gesteld, zodat de benodigde kabels en leidingen en soortgelijke voorzieningen in een eigen verdiepingslaag worden gerealiseerd. Dit in het kader van de veiligheid en de bedrijfshygiëne ten behoeve van het productieproces, maar ook vanuit de beschikbaarheid van groter materiaal dat gebruikt wordt voor het productieproces. Vanuit praktische overwegingen bestaat tevens een marktvraag ten aanzien van ruime(re) bouwhoogten voor bedrijvigheid.

Diepsmeerpark

In 2004 is aangegeven dat de zichtbaarheid vanuit Oudkarspel op Breekland I een belangrijke rol heeft gespeeld bij het niet toestaan van een bouwhoogte van 12 m. In 2007 was wel aangegeven door de gemeente dat een groene bufferzone zou worden gerealiseerd, maar deze was niet aangelegd. Anno 2012 is het Diepsmeerpark tot ontwikkeling gekomen. De inrichting van het park, onder meer met opgaande beplanting en een hoge speelheuvel, brengt mee dat het zich vanuit Oudkarspel op Breekland I vrijwel geheel is ontnomen. Met de komst van het Diepsmeerpark ligt er een zone van bijna 1 km tussen het dorp en het bedrijventerrein Breekland I.

Een aanvullend argument om een hogere bouwhoogte op Breekland I niet toe te staan was de landschappelijke inbedding te gevoelig ligt. Voorgesteld wordt dan ook om niet op het gehele bedrijventerrein een hogere bouwhoogte van ten minste 12,5 m mogelijk te maken, ondanks de vraag vanuit de markt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om aan de randen en langs de Diepsmeerweg een lagere bouwhoogte te hanteren voor een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. De geïsoleerde ligging van Breekland I in het landschap brengt dit tevens mee. Opgemerkt wordt dat in de directe omgeving van Breekland I niet is voorzien in toekomstige woningbouw. Mogelijke woningbouw in de directe omgeving van Breekland I speelt dan ook geen rol bij de beoordeling of een hogere bouwhoogte op Breekland I kan worden toegestaan.

Bijlage 2 – Bouwhoogten Breekland I

Duurzaam ruimtegebruik

Door op Breekland I een hogere bouwhoogte toe te staan, kan zorgvuldiger omgegaan worden met de ruimte die beschikbaar is voor de zwaardere bedrijvigheid binnen de gemeente. Er kan een intensiever grondgebruik plaatsvinden, waardoor meer volume op hetzelfde grondoppervlak gerealiseerd kan worden. Dit leidt ertoe dat de groene en natuurlijke inrichting van het gebied, ondanks dat meer ruimte voor bedrijvigheid wordt gecreëerd, niet wordt aangetast.

Voorstel

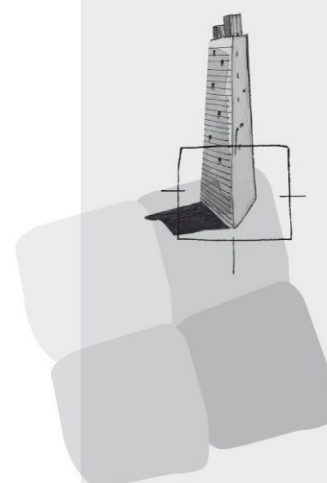
Op grond van gewijzigde marktomstandigheden, mogelijkheden op grond van geldende bestemmingsplannen, technische vereisten, de realisatie van het Diepsmeerpark en duurzaam ruimtegebruik wordt voorgesteld de maximale bouwhoogtes op Breekland I te verhogen. Langs de randen gaat een bouwhoogte van 10 m gelden met de mogelijkheid deze te verhogen naar 12,5 m indien hiervoor zwaarwegende architectonische redenen met inachtneming van de overgang naar het landelijk gebied door de initiatiefnemer worden aangedragen. 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. Voor de overige gedeelten op het bedrijventerreinen zal een bouwhoogte van 12,5 m worden toegestaan, waar nu nog een bouwhoogte van 10 m is toegestaan. In het bestemmingsplan zal de mogelijkheid worden opgenomen om de bouwhoogte te kunnen verhogen van 12,5 m naar 15 m indien vanuit de bedrijfsvoering een noodzaak toe bestaat.

Hiermee worden niet alle toegestane bouwhoogtes voor Breekland I worden verhoogd tot de gevraagde bouwhoogte door marktpartijen. Gewaarborgd blijft dat er een opbouw in maatvoering bestaan blijft in het gebied Breekland I. Er ontstaat een natuurlijke overgang van de randen naar het midden van het gebied, wat mede sturend kan werken zodat kleinere bedrijvigheid zich zal vestigen aan de randen en grotere bedrijvigheid in de zichtzones en de middengebieden van Breekland I. Hoewel de voorgestelde bouwhoogten voor Breekland I niet aansluiten op hetgeen in omliggende gemeenten mogelijk is gemaakt, wordt toch een belangrijke stap gezet om aan marktpartijen tegemoet te komen en de concurrentiepositie te versterken. Bovendien wordt, door niet volledig mee te bewegen met marktpartijen en bouwhoogten op bedrijventerreinen in omliggende gemeenten een kwalitatief bedrijventerrein gewaarborgd.

Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.
drs. B. van der Veen

Projectnummer
122.00.00.25.02



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