



Bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan
Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude

Versie 1.0

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2015

Inleiding

Ingevolge de Inspraakverordening gemeente Langedijk heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude vanaf 20 augustus 2014 tot en met 5 november 2014 ter inzage gelegen. Tevens zijn een aantal vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontvangen.

De volgende instanties/ personen hebben (schriftelijk) gereageerd:

1. Provincie Noord-Holland
2. Gemeente Heerhugowaard
3. Gemeente Alkmaar
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
5. Bewoner Voorburggracht 201 Zuid-Scharwoude
6. bewoner Voorburggracht 211 Zuid-Scharwoude
7. bewoner Lange Weide 15 Zuid-Scharwoude
8. bewoner Meidoornlaan 7 Noord-Scharwoude
9. bewoner Dorpsstraat 430 Zuid-Scharwoude
10. bewoner Boomgaard 9 Zuid-Scharwoude
11. bewoner Boomgaard 8 Zuid-Scharwoude
12. bewoner Boomgaard 36 Zuid-Scharwoude
13. bewoner Dorpsstraat 473 Zuid-Scharwoude
14. bewoner Dorpsstraat 467 Zuid-Scharwoude
15. bewoner Boomgaard 20 Zuid-Scharwoude
16. bewoner Dorpsstraat 475 Zuid-Scharwoude
17. bewoner Dorpsstraat 479 Zuid-Scharwoude
18. bewoner Dorpsstraat 465 Zuid-Scharwoude
19. bewoner Boomgaard 16 Zuid-Scharwoude
20. bewoner Boomgaard 32 Zuid-Scharwoude
21. bewoner Voorburggracht 216 Zuid-Scharwoude
22. bewoner Voorburggracht 225 Zuid-Scharwoude
23. Woon Advies Commissie Langedijk
24. Loomans Advocaten namens Deen Winkels B.V. en Deen Vastgoed Winkels B.V.
25. AOL

De reacties 11 tot en met 20
betreffen inhoudelijk dezelfde
brief en zijn samengevat in
één reactie

TOELICHTING

Het is een gemeentelijke wens om de Aldi- en voormalige bibliotheeklocatie in Zuid-Scharwoude in samenhang te ontwikkelen. Op basis van door de gemeente geformuleerde uitgangspunten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en heeft een ruimtelijke verkenning plaats gevonden. Het beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 vormt het ruimtelijk kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie. Het beeldkwaliteitsplan is op 21 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is een niet rechtstreeks juridisch bindend plan. Het juridische bindende plan wordt gevormd door onderhavig bestemmingsplan.

COMMENTAAR OP REACTIES

Ad 1. Gedeputeerde Staten provincie Noord-Holland		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het plan geeft geen aanleiding tot een formele vooroverlegreactie. Het plangebied heeft een stedelijke functie en is conform artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening aan te merken als bestaand bebouwd gebied. Ook overschrijdt de toename van het totale winkelopervlak voor nieuwe detailhandel niet de drempelwaarde van artikel 5 van dezelfde Verordening.	De gemeente bedankt de Provincie voor de reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.	
Wel een aantal tekstuele opmerkingen: 1. verzocht wordt correct te verwijzen naar de actuele Provinciale Ruimtelijke Verordening;	Deze opmerking wordt verwerkt.	Tekstuele wijziging in paragraaf 3.2.2 van de toelichting
2. verzocht wordt aan te tonen dat de geplande bouw van 12 woningen in overeenstemming is met het Regionaal actieprogramma;	In Langedijk moeten volgens de RAP tot 2020 ca. 1400 woningen worden gebouwd. Dit project daarin past hierin en is daarnaast opgenomen in de provinciale woningbouwmonitor (plancapaciteit.nl)	-

3. verzocht wordt om de ladder van duurzame verstedelijking nog nader te onderbouwen.	In paragraaf 4.1.2 is uitgebreid ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking.	-
---	--	---

Ad 2. Gemeente Heerhugowaard		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De gemeente bedankt de gemeente Heerhugowaard voor haar reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.	-

Ad 3. Gemeente Alkmaar		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De gemeente bedankt de gemeente Alkmaar voor haar reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.	-

Ad 4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De gemeente bedankt HHNK voor de reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.	-

Ad 5. bewoner - Voorburggracht 201 - Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De gemeente is niet consequent in haar besluitvorming ten aanzien van gemeentegroen. Bewoner wil graag een aanpassing in het plan om meer groen te behouden en het zicht van de woningen aan de Voorburggracht te behouden.	Deze ontwikkeling komt op de plaats van de voormalige bibliotheek. Enkele jaren is sprake geweest van een open gebied. De tijdelijkheid van deze situatie is echter altijd bekend geweest. In het inmiddels vastgestelde beeldkwaliteitsplan is de volgende denkrichting vastgelegd: 'een visueel aantrekkelijk mogelijke beleving van het groen en water'. In de verdere uitwerking tot inrichtingsplan voor de buitenruimte, wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke herinrichting van het plangebied en een visueel zo aantrekkelijk mogelijke beleving van groen en water. Bij het inrich-	-

	tingsplan worden de direct omwonenden betrokken.	
2. Er wordt veel hinder verwacht van parkeren- de auto's die met hun koplampen naar binnen schijnen.	Tegenover Voorburggracht 201 komen geen parkeerplaatsen. Tussen het bouwplan en Voorburggracht 201 wordt een groene haag gerealiseerd. Hinder van parkerende auto's die met hun koplampen naar binnen schijnen, wordt hiermee beperkt en is daarom zeer klein.	-
3. Verder wordt een waardedaling van de woningen aan de Voorburggracht en Boomgaard verwacht.	Niet op voorhand is te stellen dat er waardedaling zal zijn, die uitgaat boven het normaal risico bij planwijziging. Mocht reclamant menen voor planschade in aanmerking te komen, dan wordt verwezen naar Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt aangegeven dat, indien iemand gemotiveerd schade ondervindt van de bepalingen in een bestemmings- of wijzigingsplan, die "redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven", hij of zij bij de gemeenteraad een verzoek kan indienen voor een schadevergoeding. Voor een beroep op Afdeling 6.1 is overigens een onherroepelijke planologische maatregel vereist.	-

Ad 6. bewoner - Voorburggracht 211 - Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het gedeeltelijk dempen van water, het verwijderen van groen en het kappen van bomen. Dit gaat ten koste van uitzicht en woongenot.	Het programma (supermarkt, winkels, appartementen en bijbehorende parkeervoorziening en verkeersafwikkeling) maakt het noodzakelijk dat een deel van het water wordt gedempt en het aanwezige groen wordt verwijderd. De waterbeheerder (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier), een organisatie die veel waarde hecht aan behoud van het wateroppervlak, is akkoord met de planvorming en dus het gedeeltelijk dempen van water. Dit is opgenomen in paragraaf 4.4. van de toelichting. Het bestaande groen wordt dan wel verwijderd. Maar in de uitwerking wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke herinrichting en aanzicht van het plangebied en een visueel aantrekkelijk mogelijke beleving van groen en water. Hier worden direct omwonenden bij betrokken. Ook de gemeente volgt voor het kappen van de bomen de gebruikelijke procedure. Daarbij	-

	geldt een herplantplicht, zo mogelijk op locatie. In de uitwerking is een zo groen mogelijke herinrichting een randvoorwaarde. Daartoe zijn in het Beeldkwaliteitsplan referentiebeelden opgenomen.	
2. Gevreesd wordt voor reclameborden en verlichting van de supermarkt.	Reclame-uitingen worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In het Beeldkwaliteitsplan is hierover aangegeven dat reclame wordt beoordeeld in relatie tot het geheel, wat betreft positie, hoeveelheid en maatvoering. Daarbij is bepaald dat de huisstijl van de exploitant ondergeschikt is aan het architectonisch beeld. Voor verlichte reclame-uitingen gelden de regels zoals vastgelegd in de Algemeen Plaatselijke Verordening. Ook hier geldt dat voldaan moet worden aan redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling aan redelijke eisen van welstand wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit rekening gehouden met effecten voor de omgeving.	-
3. Er wordt veel hinder verwacht van parkerende auto's die met hun koplampen naar binnen schijnen.	Tegenover Voorburggracht 211 komen geen parkeerplaatsen. Tussen het bouwplan en Voorburggracht 211 wordt een groene haag gerealiseerd. Hinder van parkerende auto's die met hun koplampen naar binnen schijnen, wordt hiermee beperkt en is daarom zeer klein.	-
4. Verder wordt een waardedaling van de woningen aan de Voorburggracht verwacht.	Niet op voorhand is te stellen dat er waardedaling zal zijn, die uitgaat boven het normaal risico bij planwijziging. Mocht reclamant menen voor planschade in aanmerking te komen, dan wordt verwezen naar Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt aangegeven dat, indien iemand gemotiveerd schade ondervindt van de bepalingen in een bestemmings- of wijzigingsplan, die "redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven", hij of zij bij de gemeenteraad een verzoek kan indienen voor een schadevergoeding. Voor een beroep op Afdeling 6.1 is overigens een onherroepelijke planologische maatregel vereist.	-

Ad 7. bewoner - Lange Weide 15 - Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De oversteek van het bruggetje naar de Boomgaard is onveilig.	Voetgangers kunnen een veilige route volgen over de stoep van de Voorburggracht naar de Boomgaard. De oversteek over het parkeerterrein is niet onveilig, omdat voetgangers een afgescheiden wandelpad hebben en de snelheid van de auto's op het parkeerterrein laag is. In overleg met omwonenden en belanghebbenden wordt gewerkt aan een veilige route.	-
2. Verzocht wordt om de Voorburggracht gelijk aan te pakken zoals in de plannen van de Maatwerkweg is weergegeven. De bocht bij de Voorburggracht is te breed en er is een uitvoegstrook waar geparkeerd gaat worden. Verzocht wordt dit uit het plan te verwijderen.	Reconstructie van de Voorburggracht is pas aan de orde indien groot onderhoud noodzakelijk is. Hetzelfde geldt voor de uitvoegstrook. De huidige verwachting is dat in 2023 het wegdek vervangen moet worden. De bocht bij de Voorburggracht zal overigens worden versmald doordat het naastgelegen trottoir westwaarts zal worden opgeschoven. De rijbaan wordt daarmee versmald.	-
3. Verzocht wordt de stoep naar de Loopakker doorgaand te maken.	Dit valt nu buiten het plangebied, bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal bezien worden of de stoep naar de Loopakker doorgaand wordt gemaakt. Zie verder antwoord 2.	-
4. De stoep langs de Voorburggracht is niet doorgetrokken. Verzocht wordt dit te herzien.	Ook deze stoep valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze stoep wordt overigens opgeschoven westwaarts. Zie antwoord 2. Wij kunnen ons voorstellen dat er verwarring is ontstaan door het eerste stedenbouwkundig schetsontwerp, dat is opgenomen in het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. In dit schetsontwerp is de betreffende stoep niet goed weergegeven. In het definitieve schetsontwerp wordt dit aangepast.	-
5. De Voorburggracht wordt onveiliger door meer vrachtverkeer die de supermarkt bevoorraden.	De verkeersveiligheid verbetert juist, omdat vrachtwagens niet meer achteruit vanaf de Voorburggracht naar de bevoorradingsplaats hoeven te rijden. De bevoorrading van de huidige supermarkt vindt wel op deze manier plaats.	-

Ad 8. bewoner - Meidoornlaan 7 - Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Teleurgesteld dat er weer een Vomar bij komt. Zijn andere partijen (zoals AH, Lidl) benaderd ?	Vomar heeft zich in 2012 gemeld voor de locatie en een aanvraag gedaan. Anderen hadden en hebben zich niet gemeld. Er is daarom geen aanleiding om andere partijen te benaderen. Dit is marktwerking.	-
2. Waarom kan zienswijze alleen via een postbusnummer worden verstuurd en niet via e-mail?	Zienswijzen kunnen ook digitaal naar ons algemeen e-mailadres worden gestuurd. Dit is helaas niet duidelijk uit de publicatie en het inspraakformulier gebleken. Dit laat onverlet de reguliere schriftelijke indiening van reacties.	-
3. Waarom is de brief van 28 januari 2014 over dit onderwerp nooit beantwoord ?	Wij betreuren het dat deze brief niet is beantwoord en bieden onze excuses hiervoor aan. U stelt ons twee vragen in deze brief, die wij hieronder alsnog beantwoorden: 1. Verhuist de Aldi of is het de bedoeling dat er nog een 2^e Aldi bijkomt? Antwoord: de Aldi verhuist naar het Veilingterrein. 2. Als de Aldi verhuist, komt daar dan een andere supermarkt voor in de plaats? Antwoord: op de locatie van de huidige Aldi komt een Vomar.	-

Ad 9. bewoner - Dorpsstraat 430 - Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Houdt een pleidooi om 12 woningen half koop/ half huur te maken en dan zo goedkoop mogelijk (voor starters, alleenstaanden).	De keuze huur danwel koop, is een keuze die bij de ontwikkelaar ligt, mits voldoende aan de vastgestelde Woonvisie Langedijk 2014-2030. De ontwikkelaar heeft hier vooralsnog geen keuze in gemaakt.	-

Ad 10. bewoner - Boomgaard 9 - Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Verzocht wordt om het gebouw verder vanaf de Boomgaard te situeren en de groenstrook te behouden.	Die zaak dateert van 2008, en betrof bezwaren tegen het gemeentelijke bergbezinkbassin van bewoners Boomgaard 32 en 36, alsmede Voorburggracht 216 en 218. De bezwa-	In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de afstand tussen de toekomstige bebouwing en het bergbezinkbassin minimaal

	ren waren gericht op vrees voor funderingschade en bouw- schade door trillingen. Deze afspraak met 4 bezwaard- en maakte onderdeel uit van de oplossing van die zaak en werd als volgt verwoord: <i>“Het bouwvlak van de nieuwe be- bouw- ing van het terrein voormalige bibliotheek komt op minimaal 6 meter vanaf het bergbezinkbassin. Dit zal door de gemeente contractueel worden vastgelegd in het con- tract met de koper van de grond.”</i> Het college is van mening dat deze afspraak dient te wor- den nageleefd en heeft het bestemmingsplan op dit onder- deel aangepast. Ten aanzien van maatvoering geldt het volgende. De door reclamanten aangehaalde afspraak uit 2008 heeft in de afweging van alle betrokken aspecten te- vens een plaats gekregen. De afstand tussen gevel van de toekomstige nieuwbouw en bassin bedraagt 6,0 meter. Met betrekking tot het groen wordt de groenzone aan de Boomgaard verbreed.	6 meter wordt. Daarnaast wordt de groen- strook ter hoogte van de Boomgaard als zodanig aangegeven op de Verbeelding.
2. Gevreesd wordt voor overlast van hangjon- geren.	Met het realiseren van appartementen boven de super- markt en intensiever dagelijks gebruik van omgeving, zal er sprake zijn van meer sociale controle dan nu. Daarnaast krijgt het gebouw een alzijdige oriëntatie, dat wil zeggen dat alle zijden voorkanten zijn. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie waar de Boomgaard voor een groot deel een achter de bebouwing ligt. Wij verwachten daarom geen overlast van hangjongeren.	-
3. Gevreesd wordt voor toenemende verkeers- drukte.	In de Boomgaard wordt geen extra verkeer verwacht als gevolg van het bouwplan, aangezien het parkeerterrein een eigen inrit krijgt op de Voorburggracht. De verkeersafwikke- ling wordt opgelost binnen het plangebied, niet via de Boomgaard. Er zal enige toename zijn van gewoon verkeer. In het kader van het bestemmingsplan is hier onderzoek naar gedaan. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is hier uitgebreid op ingegaan. Gecon- cludeerd wordt dat de verkeersintensiteit met deze nieuwe ontwikkeling ruim onder het gestelde maximum blijft. De huidige wegen zijn dan ook voldoende ingericht om een	-

	adequate en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk te maken.	
--	--	--

Ad 11. bewoner Boomgaard 8 Zuid-Scharwoude, ad 12. bewoner Boomgaard 36 Zuid-Scharwoude, ad 13. bewoner Dorpsstraat 473 Zuid-Scharwoude, ad 14. bewoner Dorpsstraat 467 Zuid-Scharwoude, ad 15. bewoner Boomgaard 20 Zuid-Scharwoude, ad 16. bewoner Dorpsstraat 475 Zuid-Scharwoude, ad 17. bewoner Dorpsstraat 479 Zuid-Scharwoude, ad 18. bewoner Dorpsstraat 465 Zuid-Scharwoude, ad 19. bewoner Boomgaard 16 Zuid-Scharwoude, ad 20. bewoner Boomgaard 32 Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het huidige bestemmingsplan staat niet toe dat een dergelijk gebouw op deze locatie wordt gebouwd. Het bestemmingsplan zal eerst gewijzigd dienen te worden.	Het klopt dat de bebouwing strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat is ook de reden waarom een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Voor het voorontwerp van dit bestemmingsplan is nu dus een inspraakprocedure gestart. En hierop is nu gereageerd.	-
2. Het dempen van een gedeelte van de sloot aan de Voorburggracht is tevens strijdig met het bestaande bestemmingsplan.	Het klopt dat het dempen van een gedeelte van de sloot strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat is ook de reden waarom een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Voor het voorontwerp van dit bestemmingsplan is nu dus een inspraakprocedure gestart. En hierop is nu gereageerd. Met het dempen van een gedeelte van de sloot heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ingestemd (zie reactie 4).	-
3. Eerder zijn afspraken gemaakt met bewoners dat minimaal 6 meter vanaf het bergbezinkbassin gebouwd mag worden. Wij houden de gemeente Langedijk hier aan. Ook is volgens ons sprake van bouwen als er de weg voor vrachtverkeer wordt aangelegd.	Die zaak dateert van 2008, en betrof bezwaren tegen het gemeentelijke bergbezinkbassin van bewoners Boomgaard 32 en 36, alsmede Voorburggracht 216 en 218. De bezwaren waren gericht op vrees voor funderingschade en bouw schade door trillingen. Deze afspraak met 4 bezwaarden maakte onderdeel uit van de oplossing van die zaak en werd als volgt verwoord: "Het bouwvlak van de nieuwe bebouwing van het terrein voormalige bibliotheek komt op minimaal 6 meter vanaf het bergbezinkbassin. Dit zal door de gemeente contractueel worden vastgelegd in het contract met de koper van de grond."	In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de afstand tussen de toekomstige bebouwing en het bergbezinkbassin minimaal 6 meter wordt.

	Het college is van mening dat deze afspraak dient te worden nageleefd en heeft het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ten aanzien van maatvoering geldt het volgende. De door reclamanten aangehaalde afspraak uit 2008 heeft in de afweging van alle betrokken aspecten tevens een plaats gekregen. De afstand tussen gevel van de toekomstige nieuwbouw en bassin bedraagt 6,0 meter. Voor het realiseren van een weg o.a. t.b.v. vrachtverkeer is geen bouwvergunning vereist. Het betreft geen nieuwe bebouwing en is derhalve niet strijdig met de in 2008 gemaakte afspraken.	
4. In dezelfde afspraak staat dat het bestaande voet/fietspad tussen de Aldi en het voormalig bibliotheekterrein in stand gehouden dient te worden. In dit plan is de gemeente van plan om het voet/fiets pad weg te halen. Het pad dient vanuit verkeersveiligheid behouden te blijven.	De afspraak waar naar verwezen wordt betreft een wens van de omwonenden, vooral vanwege verkeersveiligheid van deze route, om het bestaande pad tussen de Aldi en het voormalig bibliotheekterrein in stand te houden: de gemeente neemt deze wens en de toelichting van de bewoners mee bij besluitvorming over de invulling van de voormalige bibliotheek locatie. In het beeldkwaliteitsplan heeft deze afweging inmiddels plaatsgevonden. Het bibliotheekpad zelf verdwijnt, maar niet de verbinding tussen het bruggetje aan de Voorburggracht en de Boomgaard. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de route verlegd. In overleg met direct omwonenden en belanghebbenden wordt gewerkt aan de uitwerking van deze route.	Een alternatieve route wordt voorgesteld; deze gaat over een verlegd trottoir langs de Voorburggracht aan de westzijde van het plangebied. Passage over het parkeerterrein is dan niet meer nodig. Een VOP bij inrit parkeerterrein geeft duidelijke wandelroute aan. Bij uitwerking inrichtingsplan worden omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd deze route nader uit te werken.
5. Rijksbeleid is zorgvuldig gebruik van schaarse ruimte. Mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en goede bereikbaarheid. Daar is hier geen sprake van. Ook wordt in het bestemmingsplan gesproken over duurzame verstedelijking. Ook wordt hier gesproken over nut en noodzaak. Volgens ons is hiervan geen sprake.	Ad 5 en 6) In paragraaf 4.1.2 is uitgebreid ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking. De provincie Noord-Holland is in het kader van artikel 3.1.1 Bro om een reactie gevraagd. De provincie heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan provinciaal beleid. Het plangebied heeft een stedelijke functie en is conform artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening aan te merken als bestaand bebouwd gebied. Ook overschrijdt de toename van het totale winkelloppervlak voor nieuwe detailhandel niet de drempelwaarde van artikel 5 van dezelfde Verordening.	-
6. Er wordt niet voldaan aan provinciaal beleid m.b.t detailhandel en Leisure.		

7. De Boomgaard is een weg van ruim 2 meter breed. Als tot bebouwing in deze vorm wordt overgegaan kijkt de noordzijde van de Boomgaard van het begin tot het einde aan tegen een muur.	Het wegprofiel van de Boomgaard verandert niet. De toekomstige bebouwing komt circa 10 meter verder van de weg dan de huidige bebouwing van de Aldi. De nieuwe bebouwing bevindt zich op een afstand van circa 23 meter van de voorgevel van de woningen aan de Boomgaard. Het beoogde gebouw is dan wel langer geworden, maar staat dus op grotere afstand dan de huidige Aldi. Daarnaast wordt het gebouw alzijdig georiënteerd, dit in tegenstelling tot het huidige Aldi-gebouw met een duidelijke achterzijde. Met het realiseren van een groenstrook van 4 tot 5 meter tussen de Boomgaard en de nieuwe ontwikkeling wordt de ruimtelijke beleving verder kwalitatief ondersteund.	De groenstrook ter hoogte van de Boomgaard wordt als zodanig aangegeven op de Verbeelding.
8. Nu is er al sprake van wateroverlast, met een gebouw van deze omvang en een gedeeltelijk dempen van de sloot is dat vragen om moeilijkheden. Het riool kan dit niet verwerken.	Het terrein van de huidige Aldi ligt inderdaad hoger dan de Boomgaard. Het grasveld van de voormalige bibliotheeklocatie ligt echter niet veel hoger dan de Boomgaard. Alleen het water van de noordelijke berm van de Boomgaard wtert nu af op deze weg. Dit zal in de nieuwe situatie niet veranderen. Alle nieuwe verhardingen en bermen in de toekomstige situatie wateren niet af op de Boomgaard en ook niet op de riolering van de Boomgaard. De nieuwe situatie zal dus geen negatieve invloed hebben op de rioleringsituatie van de Boomgaard. Bij de uitwerking zal hiermee rekening worden gehouden.	-
9. Het vrachtverkeer wat moet laden en lossen bij Supermarkt Deen en bij de Vomar moet langs een nieuw aan te leggen toegangsweggetje parallel aan de Boomgaard en gedeelte Voorburggracht. De Boomgaard krijgt ook door het hoogteverschil te maken met trilling, geluid, stank en stofoverlast.	Een kleine vergroting van het supermarktoppervlak ten op zichte van de huidige situatie zal slechts leiden tot weinig extra vrachtverkeer. Er zal enige toename zijn van regulier verkeer. In het kader van het bestemmingsplan is hier onderzoek naar gedaan. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is hier uitgebreid op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de verkeersintensiteit met deze nieuwe ontwikkeling ruim onder het gestelde maximum blijft. De huidige wegen zijn dan ook voldoende ingericht om een adequate en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk te maken.	-
10. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de wettelijke snelheid op de Voorburg-	De snelheidslimiet ter plaatse is 30 km/h.	-

gracht 30 km is. De snelheidslimiet ter plaatse is 50 km.		
11. In het bestemmingsplan is van een rekentool gebruik gemaakt van het NIBM. Hoe heeft men dit kunnen berekenen? Is het vrachtverkeer van Supermarkt Deen en de z.g. andere detailhandel die van de dezelfde toegangsweg gebruik gaan maken in deze tool meegenomen?	In de NIBM tool van Infomil wordt de verkeersbewegingen van het project (supermarkt en woningen) meegenomen. In hoofdstuk 4 van de toelichting is berekend wat het extra aantal vervoersbewegingen van dit project is ten opzichte van de huidige situatie. Dit aantal vervoersbewegingen is gebruikt in de NIBM tool. In de paragraaf luchtkwaliteit is ingegaan op de huidige achtergrondwaarden onder het kopje Goed woon en leefklimaat. Hier is uit te leiden dat de huidige achtergrondconcentraties (op basis van de huidige verkeersbewegingen) ruim onder de grenswaarden ligt.	-
12. De gemeente Langedijk heeft eerder aangegeven dat een supermarkt van soortgelijke omvang niet is toegestaan vanwege de verkeers aantrekkende werking. Dat zou leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in het dorpslint. Daarnaast zou zo'n grote voorziening ten koste gaan van de cultuurhistorische en monumentale waarden.	De gemeente Langedijk wil een aantrekkelijke woon- en leefomgeving bieden aan haar bewoners. Het uitgangspunt bij een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit. Daartoe hebben wij in het beeldkwaliteitsplan goede randvoorwaarden vastgesteld om dit bij de verdere uitwerking te waarborgen. Uiteraard erkennen wij dat deze nieuwe ontwikkeling extra verkeer genereert op de wegen van en naar deze ontwikkeling. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is hier uitgebreid op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de verkeersintensiteit met deze nieuwe ontwikkeling ruim onder het gestelde maximum blijft. De huidige wegen zijn dan ook voldoende ingericht om een adequate en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk te maken.	-
13. Al met al gaan deze bouwplannen ten koste van de leefbaarheid in onze buurt en voelen wij dit als een aantasting van ons woongebied.	Wij zijn van mening dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid gemotiveerd.	-

Ad 21. bewoner – Voorburggracht 216 - Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Eerder zijn afspraken gemaakt met bewoners dat minimaal 6 meter vanaf het bergbezinkbassin gebouwd mag worden. Wij houden de gemeente Langedijk hier aan.	Die zaak dateert van 2008, en betrof bezwaren tegen het gemeentelijke bergbezinkbassin van bewoners Boomgaard 32 en 36, alsmede Voorburggracht 216 en 218. De bezwaren waren gericht op vrees voor funderingschade en bouw schade door trillingen. Deze afspraak met 4 bezwaarden maakte onderdeel uit van de oplossing van die zaak en werd als volgt verwoord: <i>“Het bouwvlak van de nieuwe bebouwing van het terrein voormalige bibliotheek komt op minimaal 6 meter vanaf het bergbezinkbassin. Dit zal door de gemeente contractueel worden vastgelegd in het contract met de koper van de grond.”</i> Het college is van mening dat deze afspraak dient te worden nageleefd en heeft het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ten aanzien van maatvoering geldt het volgende. De door reclamanten aangehaalde afspraak uit 2008 heeft in de afweging van alle betrokken aspecten tevens een plaats gekregen. De afstand tussen gevel van de toekomstige nieuwbouw en bassin bedraagt 6,0 meter.	In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de afstand tussen de toekomstige bebouwing en het bergbezinkbassin minimaal 6 meter wordt.
2. In dezelfde afspraak staat dat het bestaande voet/fietspad tussen de Aldi en het voormalig bibliotheekterrein in stand gehouden dient te worden. In dit plan is de gemeente van plan om het voet/fiets pad weg te halen. Het pad dient vanuit verkeersveiligheid behouden te blijven.	De afspraak waar naar verwezen wordt betreft een wens van de omwonenden, vooral vanwege verkeersveiligheid van deze route, om het bestaande pad tussen de Aldi en het voormalig bibliotheekterrein in stand te houden: de gemeente neemt deze wens en de toelichting van de bewoners mee bij besluitvorming over de invulling van de voormalige bibliotheek locatie. In het beeldkwaliteitsplan heeft deze afweging inmiddels plaatsgevonden. Het bibliotheekpad zelf verdwijnt, maar niet de verbinding tussen het bruggetje aan de Voorburggracht en de Boomgaard. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de route verlegd. In overleg met omwonenden en belanghebbenden wordt gewerkt aan de uitwerking van deze route.	Een alternatieve route wordt voorgesteld; deze gaat over een verlegd trottoir langs de Voorburggracht aan de westzijde van het plangebied. Passage over het parkeerterrein is dan niet meer nodig. Een VOP bij inrit parkeerterrein geeft duidelijke wandelroute aan. Bij uitwerking inrichtingsplan buitenruimte worden direct omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd deze route nader uit te werken
3. De geplande route voor bevoorrading van de supermarkten heeft een afslag op een beperkt aantal meters vanaf een scherpe bocht	De inrit voor vrachtwagen is voldoende ver van de bocht om geen onveilige situaties te veroorzaken. Omdat er in dit plan geen vrachtwagens achteruit hoeven te rijden op de	-

in de Voorburggracht, hetgeen in onze ogen onveilige situaties op gaat leveren, ook zijn er in de geplande situatie twee punten waar vrachtwagens voor verstopping kunnen zorgen, nl. de inrit en de uitrit.	Voorburggracht en over het parkeerterrein is de verwachting juist dat er minder opstoppen ontstaan en dat het bevoorradingsverkeer veel veiliger wordt afgewikkeld.	
4. De oppervlakte, grootte en gedachte uitvoering van de bebouwing is een belediging voor de huidige omgeving en de betrokken bewoners. Er is een bebouwingsoppervlak van zo'n 1500 m2 gepland en het gebouw zal in de huidige plannen zo'n 10 meter hoog worden. Dit is in onze ogen een onaantoonbare aantasting van het dorpse karakter.	Het uitgangspunt bij een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit. Daartoe zijn in het beeldkwaliteitsplan goede randvoorwaarden vastgesteld om dit bij de verdere uitwerking te waarborgen. Het gebouw refereert qua massa en uitstraling aan de pronkgevels in de Dorpsstraat en die van de voormalige historische fabrieksgebouwen met decoratieve kopgevels op de tuinderseilanden. Deze historische terugverwijzing legt een verbinding tussen heden en verleden. In het Lint op bijzondere locaties als kruisingen en in Welstandsgebied nr. 4 (Welstandsnota 2012) is deze bouwhoogte regulier. Daarmee vinden wij het gebouw passend bij de identiteit en kwaliteit van het gebied. Hedendaagse voorbeelden waarbij een groter volume is ingepast in de maat en schaal van het Lint en omgeving, zijn: Zonoord Kloet, Westervenne en Horizon.	-

Ad 22. bewoner - Voorburggracht 225 - Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het gebouw wordt te hoog/breed/lang. Kies voor iets wat past in een landelijk, dorpse omgeving en rekening houdt met cultuurhistorische waarde.	Uitgangspunt is dat, ondanks een relatief groot volume, aansluiting wordt gemaakt met de bebouwing op buurt-, blok en straatniveau, in schaal, detaillering en materialisering. Daartoe zijn in het beeldkwaliteitsplan goede randvoorwaarden vastgesteld om dit bij de verdere uitwerking te waarborgen. De toegestane bouwhoogte is gebruikelijk binnen welstandsgebied nr. 4 regulier welstandniveau in buurten ontwikkeld tussen 1940 en 1990 (Welstandsnota 2012), waar de locatie onder valt. Echter ook in het Lint, komen bouwwerken voor die zich onderscheiden door een grotere massa met meerdere verdiepingen. (zie pag.5 beeldkwaliteits-	-

	plan). De uitstraling is gebaseerd op een analyse van de historische bebouwing. Daarbij bieden enerzijds de pronkgebouwen in Zuid-Scharwoude inspiratie, anderzijds de langgerekte gebouwen van de voormalige fabrieken, maar ook het museum in Broek op Langedijk. De welstandscriteria zijn ontwikkeld op de functies (wonen en winkelen) in het gebouw. Hedendaagse voorbeelden waarbij een groter volume is ingepast in de maat en schaal van het Lint en omgeving, zijn: Zonoord Kloet, Westervenne en Horizon.	
2. Welke behoefte is er naar nog een supermarkt en woningen. Het gevaar is dat leegstand ontstaat.	Deze ontwikkeling draagt bij aan een verdere versterking en optimalisatie van dit winkelgebied. Het gaat om een kleine toevoeging van het aantal vierkante meters aan supermarkt (er is immers al een supermarkt aanwezig), wat bedoeld is om de huidige winkelvoorzieningen te kunnen versterken ten behoeve van de lokale bevolking. Ook de provincie heeft ingestemd met deze ontwikkeling. De provincie heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan provinciaal beleid. Het plangebied heeft een stedelijke functie en is conform artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening aan te merken als bestaand bebouwd gebied. Ook overschrijdt de toename van het totale winkelloppervlak voor nieuwe detailhandel niet de drempelwaarde van artikel 5 van dezelfde Verordening. De Europese Dienstenrichtlijn en jurisprudentie, stelt de consument centraal. Als bestaande winkels meer concurrentie ondervinden of zelfs failliet gaan, is niet relevant bij de beoordeling van winkelplannen. Deze verdringing wordt als 'gezonde dynamiek' gezien. In de jurisprudentie over duurzame ontwik-king is de consument het uitgangspunt: deze dient op aanvaardbare afstand de geregelde aankopen te kunnen doen. De centrale ligging is bij uitstek geschikt voor deze ontwikkeling. Getoetst aan ruimtelijke aspecten voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid, waaronder Vitaal Lint. Initiatiefnemer heeft de vraag als positief beoordeeld.. Voor de gemeente is op economische gronden	-

	slechts in uitzonderlijke gevallen beperking op te leggen, die hier blijkens onderzoek niet van toepassing zijn.	
3. Het verdwijnen van het voetpad zorgt voor een onveilige situatie voor de basisschool-leerlingen.	Het huidige bibliotheekpad zelf verdwijnt, maar niet de verbinding tussen het bruggetje aan de Voorburggracht en de Boomgaard. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de route verlegd. In overleg met omwonenden en belanghebbenden wordt gewerkt aan een veilige route.	Een alternatieve route wordt voorgesteld; deze gaat over een verlegd trottoir langs de Voorburggracht aan de westzijde van het plangebied. Passage over het parkeerterrein is dan niet meer nodig. Een VOP bij inrit parkeerterrein geeft duidelijke wandelroute aan. Bij uitwerking inrichtingsplan worden omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd om een keuze te maken voor en mee te denken over de meest veilige route.

Ad 23. Woon Advies Commissie Langedijk		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De WAC vindt het teleurstellend dat de gemeente voornemens is planologische medewerking te verlenen aan de vestiging, op zo'n markant en centraal gelegen punt in het dorp, van een grote supermarkt, die nagevoeg het hele terrein beslaat en die volgens de WAC geen enkele meerwaarde oplevert ten opzichte van de bestaande supermarkt ernaast. De appartementen, die boven de beoogde supermarkt zijn gesitueerd, dienen slechts als opvulling. Een visie op woningbouw ontbreekt.	De centrale ligging is bij uitstek geschikt voor deze ontwikkeling. Daarbij vindt ook een passende woningtoevoeging plaats. Deze ontwikkeling draagt bij aan een verdere versterking en optimalisatie van dit winkelgebied. Het gaat om een kleine toevoeging van het aantal vierkante meters aan supermarkt, wat bedoeld is om de huidige winkelvoorzieningen te kunnen versterken en op niveau te houden ten behoeve van de lokale bevolking. Het beleid van de gemeente, neergelegd in de structuurvisie en gebiedsvisie vitaal lint Noord- en Zuid-Scharwoude, is gericht op versterking van 'het lint' met woningen en voorzieningen. Hier is geen sprake van opvulling. Woningen boven een winkelvoorzieningen voorzien in een door de gemeente gewenste duurzame ontwikkeling. Appartementen voor senioren, nabij faciliteiten zijn wenselijk.	-
2. Het treft ons dat het College impliciet akkoord is gegaan met relatief kleine appartementen van ± 80 m ² bvo, terwijl er al veel van deze appartementen in de gemeente zijn	Bekend is dat vraag bestaat naar kleinere appartementen gericht op een eenpersoonshuishouden, maar ook naar luxere, grote appartementen. De locatie leent zich niet voor een grote variëteit in woningtypes. De ontwikkelaar heeft	-

of worden gebouwd. De WAC twijfelt dan ook of hier belangstelling voor is. De WAC adviseert in te zetten op luxere en grotere appartementen.	marktonderzoek gedaan en kiest vooralsnog voor appartementen van ± 80 m ² bvo.	
3. Bewust een uitzondering creëren op het dorpse kleinschalige karakter dient volgens ons alleen de ontwikkelaar van het plan en draagt niet bij aan een historisch of esthetisch verantwoorde toevoeging aan de door uw College omarmde lintstructuur van Langedijk.	Het uitgangspunt bij een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan biedt goede randvoorwaarden om dit bij de verdere uitwerking te waarborgen. Het gebouw refereert qua massa en uitstraling aan de voormalige historische fabrieksgebouwen met decoratieve kopgevels op de tuinderseilanden. De maximaal toegestane hoogte is vergelijkbaar met andere nieuwe ontwikkelingen in het Lint. Daarmee vinden wij het gebouw passend bij de identiteit en kwaliteit van het gebied. Hedendaagse voorbeelden waarbij een groter volume is ingepast in de maat en schaal van het Lint en omgeving, zijn: Zonoord Kloet, Westervenne en Horizon.	-
4. Wij gaan ervan uit dat Woonkeur zal gelden voor de woningen. Indien hier geen sprake van is, zullen wij de definitieve tekeningen beoordelen op levensloopgeschiktheid.	Wij streven naar levensloopbestendige woningen en stellen uw advies omtrent levensloopgeschiktheid op prijs.	-

Ad 24. Loomans Advocaten namens Deen Winkels B.V. en Deen Vastgoed Winkels B.V.		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De markt laat de voorgestane ontwikkeling niet toe. Dit is verwoord in de Detailhandelsvisie en de Gebiedsvisie Vitaal Lint Noord- en Zuid-Scharwoude. De volgende citaten worden aangehaald: <i>De concurrentiestrijd tussen de supermarkten zet onverminderd door, ook in Langedijk. Prioriteit moet liggen bij modernisering van bestaande supermarkten in plaats van de vestiging van nieuwe filialen. De richtlijn is dan ook dat er buiten de benoemde winkel-</i>	Ad 1, 2 en 3) Deze ontwikkeling draagt bij aan een verdere versterking en optimalisatie van dit winkelgebied. Het gaat om een kleine toevoeging van het aantal vierkante meters aan supermarkt, wat bedoeld is om de huidige winkelvoorzieningen te kunnen versterken ten behoeve van de lokale bevolking. Ook de provincie heeft ingestemd met deze ontwikkeling. De provincie heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan provinciaal beleid. Het plangebied heeft een stedelijke functie en is conform artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening aan te merken als bestaand bebouwd gebied.	-

<i>centra geen nieuwe supermarkten meer worden toegevoegd in de gemeente". "Naar de toekomst dient terughoudend worden omgegaan met nieuwe initiatieven. Prioriteit dient uit te gaan naar het centrum van Noord-Scharwoude. Wel wordt nog in een verdiepend onderzoek bekeken of het vanuit ruimtelijke en financiële haalbaarheid niet beter is om juist het centrum van Zuid-Scharwoude te versterken. Vanuit detailhandelsoverwegingen wordt dit niet voorgestaan".</i>	Ook overschrijdt de toename van het totale winkelopervlak voor nieuwe detailhandel niet de drempelwaarde van artikel 5 van dezelfde Verordening. Er is immers sprake van een bestaande situatie die met slechts 384 m2 wordt vergroot. Omtrent het aspect oppervlakte supermarkt(en). Uit de uitspraak van de Raad van State (d.d. 11 juni 2014) inzake het supermarktverbod in het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude blijkt dat eerdere beleidstukken daaromtrent onvoldoende onderbouwing leveren. Die onderbouwing is nodig om helder te krijgen of in de besluitvorming economische motieven een rol spelen. Dat is blijkens de EU-Dienstenrichtlijn nl. niet toegestaan. Deze richt zich op het <i>consumentenbelang, zijnde voldoende aanbod binnen een aanvaardbare afstand</i>. Alleen indien duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is aangetoond zijn beperkende maatregelen toegestaan. Dit resulteert erin dat de overheid in hoofdzaak alleen <i>ruimtelijke</i> aspecten beoordeelt. Ruimtelijk is de voorliggende locatie geschikt. Van duurzame ontwrichting is bij onderzoek niet gebleken. In dit kader heeft de gemeente de aanvraag van initiatiefnemer Vomar te beoordelen. De aandacht voor m2 draagt een aanzienlijke economische component. Voorzover mee te wegen, kan ook dat aspect in een breder, binnengemeentelijk kader worden gezien. Het aantal vierkante meters van de nieuw te realiseren supermarkt op het voormalige Veilingterrein en de locatie Voorburggracht in samenhang genomen, resulteert in een kleine toevoeging van supermarktoppervlakte binnen het concentratiegebied Noord- en Zuid-Scharwoude. Hiermee sluit het initiatief aan op de ruimtelijke kaders van de gemeente. De gemeente wil echter niet slechts beperken (zie Vitaal Lint). Doordat de Aldi vertrekt, komt ter plaatse ruimte voor de realisatie van een geclusterde nieuwbouwoontwikkeling met een nieuwe supermarkt en een aantal kleinere winkels met daar boven appartementen. De 340 m2 aan kleinere win-
2. Kern van de zaak is verder dat de Aldi van 903 m2 BVO wordt ingeruild voor een Vomar Voordeelmarkt van 1.290 m2 BVO. Er wordt geen enkel ruimtelijk belang genoemd waarmee de uitbreiding van het aantal winkelmeters wordt gemotiveerd. Als er geen ruimte in de markt is, is er geen enkele ruimte om het aantal meters uit te breiden.	
3. In de toelichting op bladzijde 18 wordt dien-aangaande beschreven dat er een "uitruil" plaatsvindt van niet-benutte meters die gerealiseerd zouden worden in het gebied "veilingterrein" in Noord-Scharwoude. Uit oogpunt van rechtszekerheid is het maar op één manier te regelen: het bouwvlak op het veilingterrein dient dan ook daadwerkelijk te worden beperkt tot 1.360 m2 BVO. Per saldo voorziet dit voorontwerp erin dat er 387 m2 supermarkt-bvo bij komt en kennelijk wil de gemeente op korte termijn op het veilingterrein ook nog eens 1.360 m2 toelaten. Dat is ten opzichte van de huidige situatie een toename van 1747 m2 bvo. Terwijl er geen ruimte in de markt is. Dat is dus in strijd met het eigen beleid van de gemeente en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	

	kelruimte -niet beschikbaar voor de supermarkt- zorgt voor een aanvulling op het winkelsysteem in Zuid-Scharwoude en draagt bij aan de concentratie en optimalisatie van dit winkelgebied. In de vergadering van 10 juli 2012 heeft de raad van Langedijk op ruimtelijke gronden gekozen te streven naar versterking dorpscentrum in Noord- en Zuid-Scharwoude. Uitgangspunten zijn compactheid, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. In de Gebiedsvisie Vitaal Lint (d.d. 17 december 2013) wordt vitaliteit uitgewerkt binnen vier thema's: ondernemend, gastvrij, dorps, en groen/blauw lint. Een trekker op de voormalige bibliotheeklocatie met voldoende parkeerruimte in een groene setting en respect voor historische structuren en karakteristieken draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal lint. Getoetst aan ruimtelijke aspecten voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid, waaronder Vitaal Lint. Het voorgaande toont het streven van de gemeente, die daarin echter afhankelijk is van initiatieven van partijen in de markt. Het nu voorliggende plan omvat bovendien meer functies dan alleen een beperkte uitbreiding van supermarkt. Het plan verdient daarom op zichzelf en juist ook in het huidige tijdsgewricht ondersteuning. Na de vaststelling van de EU-dienstenrichtlijn is in Nederland de <i>Ladder van duurzame verstedelijking</i> (Bro, 1 oktober 2012) ingevoerd. Ook daaraan is het initiatief vervolgens getoetst. Ladder van duurzame verstedelijking Als we de stappen van de Ladder van duurzame verstedelijking langslopen, kan het volgende geconcludeerd worden. <i>Stap 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?</i> Er is op basis van de beleidsstukken van de gemeente behoefte aan een optimalisering en versterking van de bestaande winkelgebieden. Zoals hierboven al aangegeven gaat het om een kleine toevoeging van het aantal vierkante meters aan supermarkt in de gemeente. Het aantal vierkante meters aan overige detailhandel die toegevoegd wordt, is	
--	--	--

	van dien aard dat er geen regionale aantrekkingskracht vanuit gaat. Het is enkel bedoeld om de huidige winkelvoorzieningen in het centrumgebied te kunnen versterken. <i>Stap 2: in hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?</i> Er is hier sprake van een herstructurering van een bibliotheek en supermarkt naar supermarkt, overige detailhandel en woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan deze stap; het bestaand stedelijk gebied wordt dus optimaal benut met deze ontwikkeling. <i>Stap 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.</i> Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden. Geconcludeerd kan worden dat de herstructurering van de bestaande supermarkt en de locatie van de voormalige bibliotheek naar een supermarkt, overige detailhandel en 12 woningen voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.	
--	--	--

Ad 25. AOL		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De huidige plannen voldoen niet aan de definities van de gebiedsvisie vitaal lint Noord- en Zuid-Scharwoude. 1. Er is geen ruimte voor de vestiging van een nieuwe supermarkt. De omvang van de huidige plannen overschrijden alle vastgestelde uitgangspunten van deze visie.	Ad 1 en 2) Deze ontwikkeling draagt bij aan een verdere versterking en optimalisatie van dit winkelgebied. Het gaat om een kleine toevoeging van het aantal vierkante meters aan supermarkt (er is immers al een supermarkt aanwezig), wat bedoeld is om de huidige winkelvoorzieningen te kunnen versterken ten behoeve van de lokale bevolking. Ook de provincie heeft ingestemd met deze ontwikkeling. De provincie	-

2. Als de Aldi wordt verplaatst naar 't Wuijver is er sprake van een forse uitbreiding van de winkeloppervlakte van supermarkten ten opzichte van de huidige locatie. Derhalve ontstaat er naar onze mening geen extra ruimte voor de vestiging van een nieuwe supermarkt aan de Voorburggracht. Wij blijven van mening dat verplaatsing van de Aldi, de sloop van de oude Aldi en de vestiging van een nieuwe supermarkt onlosmakelijk verbonden aan elkaar zijn.	heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan provinciaal beleid. Het plangebied heeft een stedelijke functie en is conform artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening aan te merken als bestaand bebouwd gebied. Ook overschrijdt de toename van het totale winkeloppervlak voor nieuwe detailhandel niet de drempelwaarde van artikel 5 van dezelfde Verordening. Omtrent het aspect oppervlakte supermarkt(en). Uit de uitspraak van de Raad van State (d.d. 11 juni 2014) inzake het supermarktverbod in het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude blijkt dat eerdere beleidstukken daaromtrent onvoldoende onderbouwing leveren. Die onderbouwing is nodig om helder te krijgen of in de besluitvorming economische motieven een rol spelen. Dat is blijkens de EU-Dienstenrichtlijn nl. niet toegestaan. Deze richt zich op het <i>consumentenbelang, zijnde voldoende aanbod binnen een aanvaardbare afstand</i>. Alleen indien duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is aangetoond zijn beperkende maatregelen toegestaan. Dit resulteert erin dat de overheid in hoofdzaak alleen <i>ruimtelijke</i> aspecten beoordeelt. Ruimtelijk is de voorliggende locatie geschikt. Van duurzame ontwrichting is bij onderzoek niet gebleken. In dit kader heeft de gemeente de aanvraag van initiatiefnemer Vomar te beoordelen. De aandacht voor m2 draagt een aanzienlijke economische component. Voorzover mee te wegen, kan ook dat aspect in een breder, binnengemeentelijk kader worden gezien. Het aantal vierkante meters supermarktoppervlakte van het Veilingterrein en de locatie Voorburggracht in samenhang genomen, resulteert in een kleine toevoeging van supermarktoppervlakte binnen het concentratiegebied Noord- en Zuid-Scharwoude. Hiermee sluit het initiatief aan op de ruimtelijke kaders van de gemeente. De gemeente wil echter niet slechts beperken (zie Vitaal Lint) Doordat de Aldi vertrekt, komt ter plaatse ruimte voor de realisatie van een geclusterde nieuwbouwontwikkeling met	
---	---	--

	een nieuwe supermarkt en een aantal kleinere winkels met daar boven appartementen. De 340 m2 aan kleinere winkelruimte -niet beschikbaar voor de supermarkt- zorgt voor een aanvulling op het winkelsysteem in Zuid-Scharwoude en draagt bij aan de concentratie en optimalisatie van dit winkelgebied. In de vergadering van 10 juli 2012 heeft de raad van Langedijk op ruimtelijke gronden gekozen te streven naar versterking dorpscentrum in Noord- en Zuid-Scharwoude. Uitgangspunten zijn compactheid, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. In de Gebiedsvisie Vitaal Lint (d.d. 17 december 2013) wordt vitaliteit uitgewerkt binnen vier thema's: ondernemend, gastvrij, dorps, en groen/blauw lint. Een trekker op de voormalige bibliotheeklocatie met voldoende parkeerruimte in een groene setting en respect voor historische structuren en karakteristieken draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal lint. Getoetst aan ruimtelijke aspecten voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid, waaronder Vitaal Lint. Het voorgaande toont het streven van de gemeente, die daarin echter afhankelijk is van initiatieven van partijen in de markt. Het nu voorliggende plan omvat bovendien meer functies dan alleen een beperkte uitbreiding van supermarkt. Het plan verdient daarom op zichzelf en juist ook in het huidige tijdsgewricht ondersteuning. Na de vaststelling van de EU-dienstenrichtlijn is in Nederland de <i>Ladder van duurzame verstedelijking</i> (Bro, 1 oktober 2012) ingevoerd. Ook daaraan is het initiatief vervolgens getoetst. Ladder van duurzame verstedelijking Als we de stappen van de Ladder van duurzame verstedelijking langslopen, kan het volgende geconcludeerd worden. <i>Stap 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?</i> Er is op basis van de beleidsstukken van de gemeente behoefte aan een optimalisering en versterking van de bestaande winkelgebieden. Zoals hierboven al aangegeven gaat het om een kleine toevoeging van het aantal vierkante	
--	---	--

	meters aan supermarkt in de gemeente. Het aantal vierkan- te meters aan overige detailhandel dat toegevoegd wordt, is van dien aard dat er geen regionale aantrekkingskracht vanuit gaat. Het is enkel bedoeld om de huidige winkel- voorzieningen in het centrumgebied te kunnen versterken. <i>Stap 2: in hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructure- ring, transformatie of anderszins?</i> Er is hier sprake van een herstructurering van een biblio- theek en supermarkt naar supermarkt, overige detailhandel en woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan deze stap; het bestaand stede- lijk gebied wordt dus optimaal benut met deze ontwikkeling. <i>Stap 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.</i> Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden. Geconcludeerd kan worden dat de herstructurering van de bestaande supermarkt en de locatie van de voormalige bibliotheek naar een supermarkt, overige detailhandel en 12 woningen voldoet aan de Ladder van duurzame verste- delijking.	
3. Omdat in het voorontwerp ook de Gebiedsvi- sie wordt aangehaald als grondslag ver- zoeken wij u onze zienswijze inzake de Ge- biedsvisie Vitaal Lint Noord- en Zuid- Scharwoude, zoals eerder aan u verstuurd te betrekken bij onze zienswijze inzake dit Voorontwerp.	De zienswijze waarop AOL doelt, is niet bij de gemeente bekend. Deze blijkt niet uit het destijds raadsvoorstel en besluit. Argument 3 kan dus geen deel uitmaken van de nu voorgiggende procedure.	
4. De AOL heeft in 2009 plannen ingediend, welke thans niet door Gemeente Langedijk zijn betrokken. Daarnaast heeft het toenma-	Dit betreft een opmerking ten aanzien van het proces, dat niet verbonden is aan de inhoud van het bestemmingsplan. Los daarvan, er zijn in het verleden weliswaar gesprek(ken)	-

lig College een toezegging gedaan, welke tot op heden niet wordt ingevuld of waar geen vervolg aan wordt gegeven. De huidige afwikkeling staat haaks op de gedane toezegging en het beschreven beleid uit de gebiedsvisie.	geweest over de visies van de AOL. Deze hebben echter niet geleid tot concretisering en indiening van plannen, van AOL of van derden. Ook van de gestelde afspraken is –na dossieronderzoek- niet gebleken. De aangevoerde mogelijke toezeggingen van het toenmalige College zijn daarom niet bekend. Het College heeft de AOL overigens wel in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming, ondernemersinitiatief werd door AOL genoemd, maar is niet geconcretiseerd. Zodoende stond het concrete initiatief van Hoorne centraal.	
--	--	--

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	
<i>Wijziging</i>	<i>Reden</i>
1. In de regels zijn specifieke parkeernormen opgenomen	1. In werking treding van de Reparatiewet BZK 2014 per 29 november 2014, waardoor de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zijn vervallen.
2. Het bergbezinkbassin valt buiten het plangebied	2. Benadrukken dat het bergbezinkbassin en bovenliggende parkeerplaatsen ongemoeid blijft.