

Bestemmingsplan Voorburggracht 224
Zuid-Scharwoude

Toelichting

projectnummer 13159

Opdrachtgever: Hoorne B.V.
De Loet 2
1911 BR Uitgeest

Versienummer: 3.0 – vastgesteld

Datum: 8 oktober 2015
drs. I. M. Dias

Auteur:

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: 

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend planologisch regime	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Plan	7
2.1 Beschrijving plan	7
3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.3 Conclusie rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid	12
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	12
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	14
3.3.1 Detailhandelstructuurvisie Regio Alkmaar	14
3.3.2 Regionaal actieprogramma regio Alkmaar	15
3.3.3 Regionale woonvisie	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Structuurvisie 2012 - 2030	16
3.4.2 Detailhandelstructuurvisie Langedijk en Gebiedsvisie vitaal lint Noord- en Zuid Scharwoude 2013-2025	17
3.4.3 Verkeer- en Vervoerplan Langedijk	18
3.4.4 Woonvisie 2014 – 2030	18
3.4.5 Welstandsnota 2013	19
3.4.6 Beeldkwaliteitsplan	20
4 Ruimte	21
4.1 Planologie	21
4.1.1 Woningen	21
4.1.2 Detailhandel/supermarkt	21
4.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking	22
4.2 Verkeer en parkeren	23
4.2.1 Ontsluiting	23
4.2.2 Verkeersaantrekkende werking	24
4.2.3 Parkeren	25
4.3 Stedenbouw en cultuurhistorie	26
4.3.1 Cultuurhistorie	26
4.3.2 Ambitie	26
4.3.3 Uitgangspunten	27
4.3.4 Uitgangspunten bebouwing	28
4.4 Water	29
4.5 Archeologie	32
5 Milieu	34
5.1 Bedrijven en milieuzonering	34
5.2 Bodem	35
5.3 Ecologie	35

5.4	Externe veiligheid	37
5.5	Geluid	39
5.6	Luchtkwaliteit.....	39
5.7	M.e.r.-beoordeling.....	41
5.8	Duurzaamheid	43
6	Juridische planopzet	44
6.1	Inleiding.....	44
6.2	Indeling regels en toelichting.....	44
7	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.1.1	Exploitatieplan of overeenkomst.....	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
7.2.1	Participatietraject	47
7.2.2	Inspraak en bestuurlijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro).....	48
7.2.3	Zienswijzen	48

Bijlagen

1	Beeldkwaliteitsplan
2	Onderzoeken
2.1	Quickscan flora en fauna
2.2	Aanvullend vleermuizenonderzoek
2.3	Akoestisch onderzoek
3	Reactienota voorontwerp bestemmingsplan
4	Reactienota ontwerp bestemmingsplan

1 Inleiding

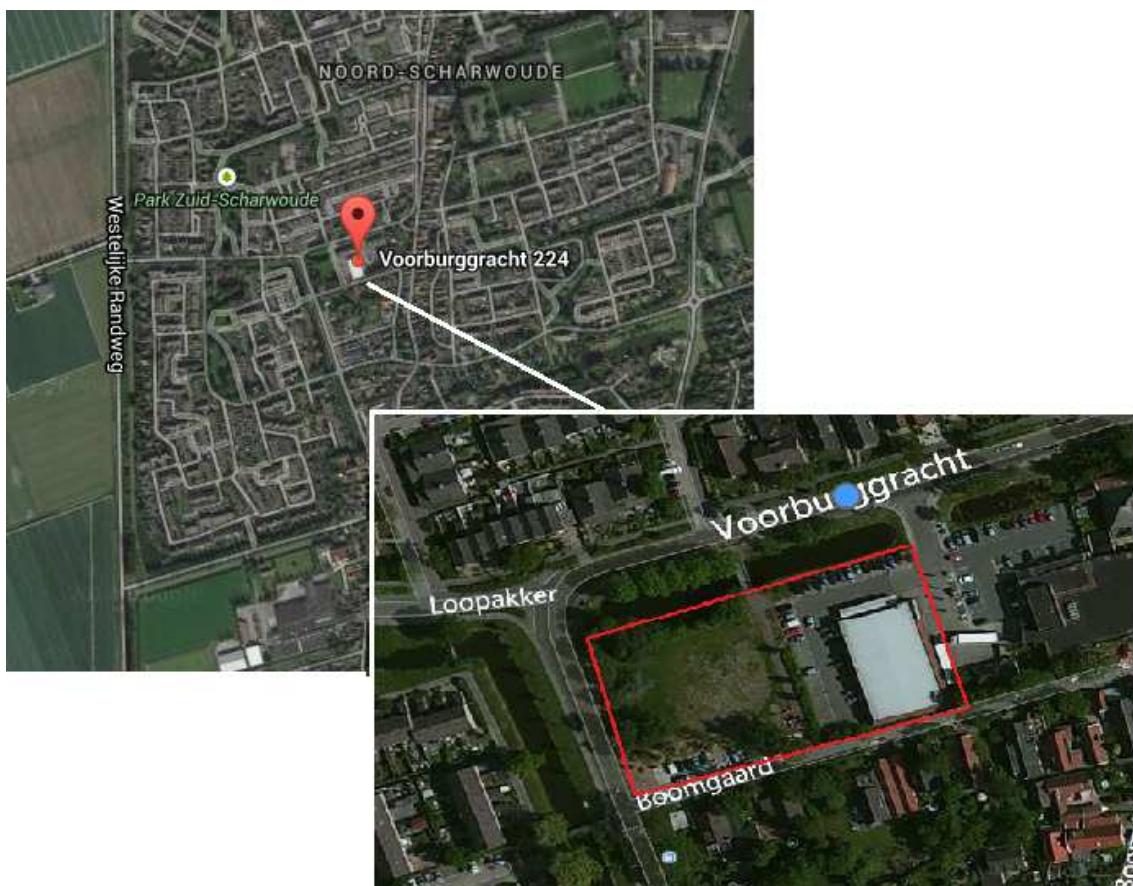
1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het perceel aan de Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude. Dit is de locatie waar de voormalige bibliotheek heeft gestaan en waar op dit moment een Aldi supermarkt gevestigd is. Hoorne B.V. heeft als doel de Aldi supermarkt te slopen en op het plot van de bibliotheek en Aldi een nieuwe supermarkt (Vomar Voordeelmarkt) te realiseren met daarnaast nog een aparte ruimte voor bijvoorbeeld overige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en dienstverlening. Op de verdieping worden in één bouwlaag maximaal 12 woningen gerealiseerd.

Het huidige bestemmingsplan staat voorgenomen ontwikkeling niet volledig toe. Om de realisatie van een supermarkt, aanvullende detailhandel en woningen te kunnen bewerkstelligen wordt een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

figuur 1: ligging plangebied



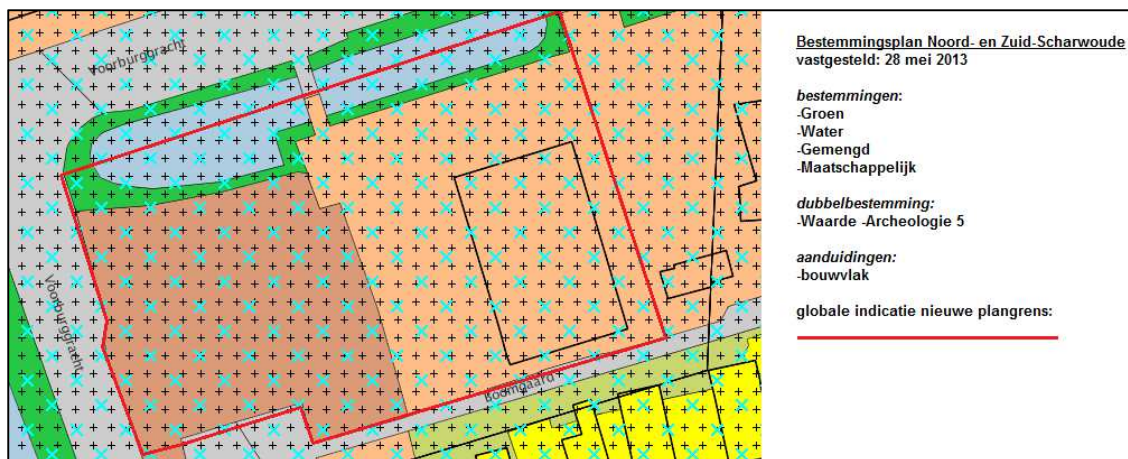
Het plangebied is gelegen in de kern Zuid-Scharwoude, langs de gebiedsontsluitingsweg Voorburggracht die op dit punt onderbroken wordt door een knik. In deze knik liggen diverse voorzieningen, waaronder twee supermarkten (Deen en Aldi) en een dierenarts. Ook maakt de

voormalige bibliotheeklocatie aan de Voorburggracht onderdeel uit van het plangebied. De bibliotheek is een aantal jaar geleden reeds geamoveerd.

1.3 Vigerend planologisch regime

De gronden van het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk op 28 mei 2013.

figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude



De nieuw te bouwen supermarkt met aanvullende detailhandel en bovenwoningen is geprojecteerd in de bestemmingen Gemengd en Maatschappelijk. Ter plaatse van de bestemming Gemengd zijn deze functies toegestaan. De bestemming Maatschappelijk staat echter geen detailhandel en woningen toe. Bovendien wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Daarnaast wordt ten behoeve van het parkeren een klein deel van de bestaande waterpartij gedempt. Dit is tevens strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op het nieuwbouwplan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het geldende en relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke aspecten en hoofdstuk 5 behandelt de milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven op welke manier de gewenste ontwikkeling juridisch wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan en hoofdstuk 7 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Plan

2.1 Beschrijving plan

Hoorne B.V. is voornemens de kavel aan de Voorburggracht 224 te herontwikkelen. De bestaande supermarkt (Aldi) wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd. Hier komt een Vomar Voordeelmarkt van maximaal 1290m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en 340m² bvo overige functies die nog nader ingevuld moet worden. De detailhandel wordt gerealiseerd in de eerste bouwlaag. Op de verdieping worden 12 appartementen in één bouwlaag gerealiseerd van ongeveer 80m² bvo.

Op basis van het Programma van eisen inrichting buitenruimte vml. Bibliotheeklocatie is het plan ontworpen. Dit Pve heeft uitgangspunten gegeven voor de volgende aspecten: stedenbouwkundige uitgangssituatie, verkeer en parkeren, civiele techniek, water en waterpassages, bomen en beplanting, afvalinzameling en riolering.

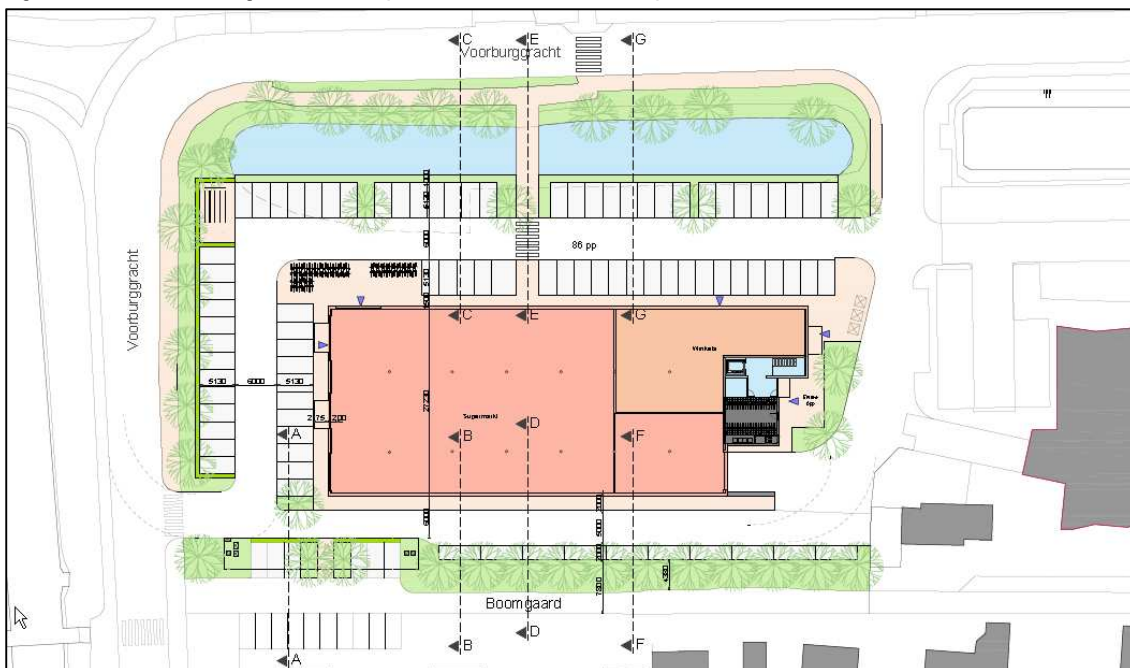
De nieuwbouw wordt gerealiseerd deels op de plek waar nu nog een supermarkt staat en deels op de locatie van de voormalige bibliotheek. Aan de westkant, noordkant en zuidzijde van het gebouw, langs de Voorburggracht, worden op maaiveld parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervoor wordt een klein deel van de bestaande waterpartij gedempt. De oever wordt rechtgetrokken en de parkeerplaatsen worden hier strak tegenaan gelegd. Tussen de parkeerplaats en de sloot komt een groenafscherming van circa 1 meter hoog om zo het inschijnen van koplampen bij de woningen aan de Voorburggracht te voorkomen. In totaal worden er 86 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.

Groen en water

Het water aan de noordzijde van het plangebied is een restant van het historische slotenpatroon. Met een natuurvriendelijke inrichting van de oevers wordt de beleving van het water versterkt en de historische verkavelingsrichting benadrukt. Daarnaast dragen bomen en hagen bij aan een aantrekkelijke inrichting van het plangebied.

Aan de zuidkant van het plangebied, ter hoogte van de Boomgaard, wordt een groenstrook aangelegd die zorgt voor een natuurlijke afscheiding tussen bestaande woningen en nieuwbouw.

figuur 3: situatietekening nieuwbouw (Just Architects, 11-5-2015)



Verkeer

Naast parkeerplaatsen voor auto's, wordt ook voldoende rekening gehouden met fietsers. Hiervoor wordt aan de noordkant ruimte gereserveerd voor het fietsparkeren op basis van een norm van 4 fietsen per 100 m² bvo.

Het vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading wordt via een nieuw te realiseren inrit aan de westkant langs het gebouw geleid. Via de bestaande in- en uitrit aan de noordkant verlaat de vrachtwagen het projectgebied. De bestaande voetgangersverbinding die onder andere door schoolgaande kinderen gebruikt wordt, komt ook terug in het nieuwe plan. In de nieuwe situatie wordt deze route verlegd naar de westzijde, via een wandelroute langs de bebouwing, of via het trottoir langs de Voorburggracht.

Bergbezinkbassin

Net buiten het plangebied bevindt zich een bergbezinkbassin. Dit is een ondergrondse randvoorziening in een rioolstelsel met een afmeting van circa 25,0 x 4,0 m. Dit betreft een dichte betonnen bergingskelder die is gekoppeld aan het bestaande rioleringsstelsel. Uitgangspunt is dat het bassin met bedieningskasten aanwezig blijft op de huidige locatie en de grond in eigendom blijft bij de gemeente. Rondom het bergbezinkbassin geldt een bebouwingsvrije zone van 6 meter ter plaatse van de toekomstige footprint van de ontwikkeling. Het bergbezinkbassin valt net buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan, mede om aan te geven dat dit bassin en bovenliggende parkeerplaatsen ongemoeid blijft. De nieuwbouw wordt conform de afspraken op 6 meter vanaf dit bergbezinkbassin gerealiseerd. Conform de uitgangspunten van het Programma van eisen inrichting buitenruimte blijft het mogelijk om te parkeren bovenop het bergbezinkbassin.

Woningen

Naast het supermarktgedeelte en de ruimte voor overige functies (die nader ingevuld dient te worden) komen er 12 appartementen van ongeveer 80m² bvo. Deze appartementen krijgen allemaal een buitenruimte die voor het overgrote deel van de woningen zich bevindt op het binnenterrein op de verdieping. Voor vier appartementen geldt dat ze een balkon aan de buitenzijde krijgen. Dit zijn de woningen die aan de oost- en westkant liggen van het gebouw.

figuur 4: impressie voorgevel (bron: Just Architecten)



The floor plan shows a building with the following sections and details:

- Entrée Appartement (Entrance Apartment):** Located on the left, with a blue-shaded area and a staircase.
- Commercial:** A central section with an area of 340 m² BVO.
- Magasin:** A small section at the top left with an area of 14,5 m².
- Supermarket:** The largest section on the right, with an area of 1290 m² BVO, representing 85,5% of the total area.

Dimensions and layout details include:

- Overall width: 40,00 m.
- Overall depth: 20,00 m.
- Entrances and exits are marked with triangles and labels: "Entrée Appartement", "Entrée Supermarket", and "Exit Supermarket".
- The plan includes a grid system with vertical and horizontal lines.

[illegible]

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het meest recente ontwerp kent vergaande wijzigingen ten opzichte van eerdere versies. Het kabinetsbeleid is erop gericht het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor komt onder andere de aanwijzing van nationale landschappen te vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, met uitzondering van de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen landelijke doelstellingen teneinde de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid is gedelegeerd aan de provincies.

Provincies en gemeenten kunnen beter afwegen wat met een gebied moet gebeuren omdat zij volgens het kabinet beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van kracht geworden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De SVIR richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop. Het Rijk zet met de ontwerp structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. beschreven wordt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 4.1 behandeld.

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend plan maakt een ontwikkeling mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Dit past binnen het uitgangspunt om eerst naar de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied te kijken en vervolgens pas daarbuiten. Het plan is van dien aard dat nationale belangen niet worden geschaad. De in de Barro geregelde onderwerpen zijn daarbij niet relevant voor het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

De structuurvisie is in juni 2010 aangenomen door Provinciale Staten. In de visie wordt beschreven dat Noord-Holland een mooie provincie is om in te wonen, te werken en om te bezoeken. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

De provincie kiest ervoor vooral de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Voor het plangebied is het volgende van belang:

- de provincie gaat voorzichtig om met uitleg buiten bestaande kernen, vanwege de bevolkingskrimp op langere termijn;
- realiseren duurzame energie op eigen grondgebied ten behoeve van de CO₂-reductie;

Het plangebied is door de provincie aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Dit betekent dat de provincie mogelijkheden ziet voor:

1. innovatief ruimtegebruik;
2. intensiveren en herstructureren;
3. mengen wonen en werken;
4. kwaliteitsverbetering;
5. kennisintensieve en creatieve milieus.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten (uitgebreide omgevingsvergunningen voor de activiteit "handelen in strijd met regels RO") en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De PRV is een belangrijk provinciaal instrument vanuit de Wet ruimtelijke ordening. Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de PRV in werking getreden. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 3 februari 2014 opnieuw integraal vastgesteld. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In het eerste lid van artikel 1 is bepaald wat onder bestaande bebouwing en functies moet worden verstaan. In het tweede lid van artikel 1 is omschreven wat we onder nieuwe bebouwing en functies moet worden verstaan. Het onderscheid tussen nieuw en bestaand is van belang omdat de verordening bestaande functies en bebouwing en juridisch-planologische rechten respecteert. Nadrukkelijk is bepaald dat vervanging van rechtmatig aanwezige bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter wordt aangemerkt als bestaande bebouwing. Vervangende nieuwbouw op (nagenoeg) dezelfde locatie, met (nagenoeg) dezelfde omvang en met voortzetting van het huidige gebruik, is bijvoorbeeld dus geen nieuwe bebouwing, maar wordt aangemerkt als bestaand.

Artikel 1 Algemene bepalingen

a Onder bestaande functies en bebouwing functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig zijn of op het tijdstip van inwer-

kingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of kan worden verleend;

Bestaand bebouwd gebied

In februari 2014 is o.a. artikel 9 van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Artikel 9 luidt als volgt:

Artikel 9 Aanwijzing bestaand bebouwd gebied

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

De gehele projectlocatie bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. De functieverandering sluit aan bij de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied.

Detailhandel

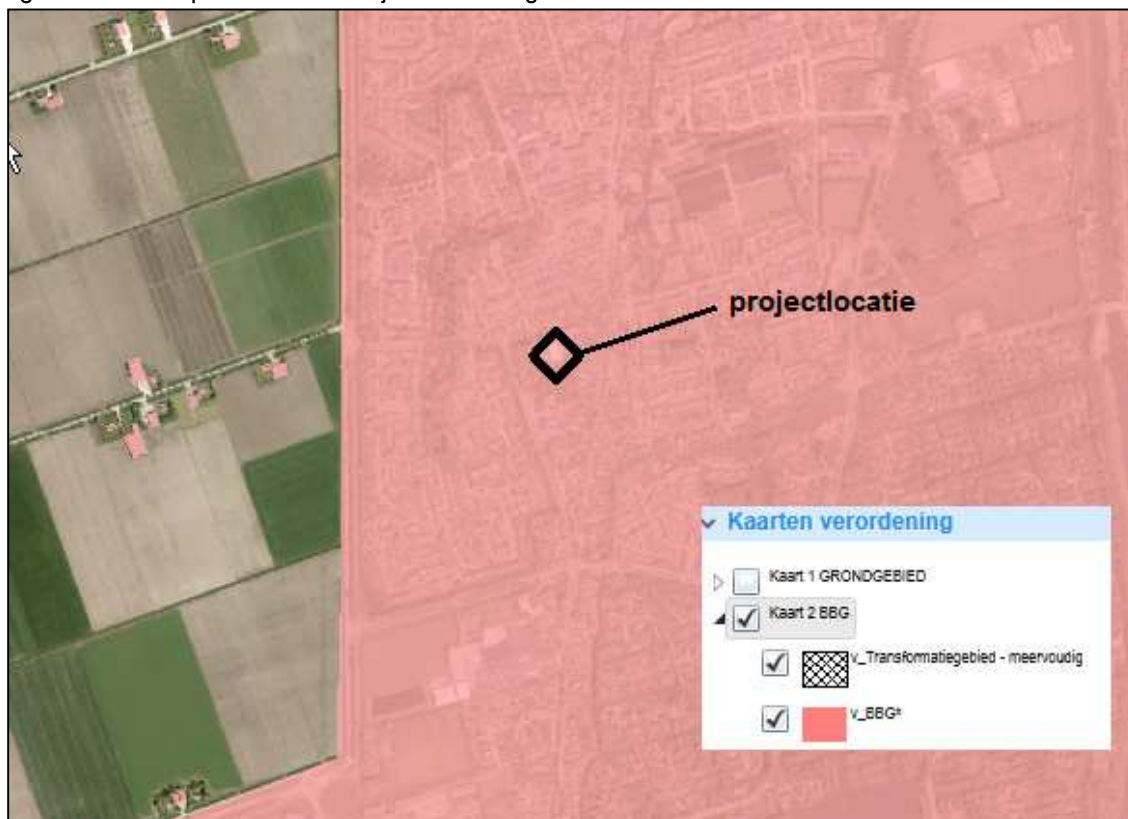
De verordening geeft regels voor het realiseren van nieuwe detailhandel:

Artikel 5 Detailhandel

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel met een totaal winkel- vloeroppervlak van meer dan 5000 m² binnen bestaande winkelgebieden en een totaal winkel- vloeroppervlak van meer dan 1500 m² buiten bestaande winkelgebieden.

In voorliggend geval betreft het een vervanging van een bestaande supermarkt door een nieuwe supermarkt en aanverwante functies, waaronder mogelijke detailhandel. Het betreft een bestaand winkelgebied waarbij sprake is van een uitbreiding van 384 m² supermarkt en 340 m² ten behoeve van overige functies, waaronder mogelijke detailhandel. Deze geringe uitbreiding van het aantal vierkante meters supermarkt en overige detailhandel valt ruim onder de grens van 5000 m² binnen bestaande winkelgebieden. De provincie Noord-Holland acht deze uitbreiding dermate gering dat dit geen regionale invloed heeft op het bestaande voorzieningenniveau binnen het provinciale verzorgingsgebied.

figuur 7: uitsnede provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland: illustratief BBG



3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Met voorliggend plan wordt een winkelgebied geherstructureerd en geïntensiveerd met detailhandel en woningen. Dit gebeurt binnen het bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Detailhandelstructuurvisie Regio Alkmaar

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op 9 februari 2009 de nota 'Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland' vastgesteld. Hierin zijn de kaders voor het detailhandelsbeleid in Noord-Holland uitgewerkt. De regio's krijgen de verantwoordelijkheid winkelontwikkelingen regionaal af te stemmen en moeten gaan beschikken over een regionale detailhandelsvisie. De regionale detailhandelsvisie voor Regio Alkmaar gaat in op de toekomstig gewenste winkelstructuur, heeft als tijdshorizon 2020 en vormt het toetsingskader voor regionale afstemming (regionale adviescommissie). De visie is daarnaast het kader voor op te stellen gemeentelijke beleidsvisies.

De ambitie voor de detailhandelsstructuur in Regio Alkmaar is te komen tot een evenwichtig en duurzaam ruimtelijk beleid dat voldoende flexibel is en ruimte biedt voor dynamiek. De ambities zijn:

- een zo compleet mogelijk aanbod voor de inwoners en bezoekers van de regio;
- een gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit en innovatie;
- een heldere structuur van winkelgebieden die waar mogelijk complementair zijn;
- bundeling van ontwikkelingen gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik.

Uitgangspunten

Op basis van deze ambities wordt gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- versterking van de bestaande (sterke) detailhandelsstructuur, winkels zoveel mogelijk inpassen in/aan winkelgebieden;
- behoud van een basispakket dagelijkse winkelvoorzieningen nabij de consument (nabijheid, gemak, beperking autogebruik);
- bundeling niet-dagelijks aanbod in grotere centra (kritische massa, synergie, keuze);
- nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij winkelgebieden met eenzelfde functie en verzorgingsgebied;
- afbouw van onvoldoende levensvatbare winkelvoorzieningen en winkellocaties;
- spreiding van bouwmarkten en tuincentra behouden, streven naar optimum tussen voldoende schaalgrootte en nabijheid bij de consument (mobiliteit);
- bundeling van aanbod in auto's, boten en caravans (ABC-goederen) in herkenbare clusters centraal in het stedelijke gebied 'rode kern' van de regio.

Centraal in het beleid staat het behoud en de versterking van de bestaande winkelstructuur. Dit vraagt om een offensieve benadering. In de huidige praktijk worden ontwikkelingen in beginsel meestal toegestaan zolang zij 'de bestaande structuur niet ontwrichten'. In het te voeren ruimtelijk detailhandelsbeleid voor de regio Regio Alkmaar geldt als uitgangspunt dat ontwikkelingen de beoogde detailhandelsstructuur moeten versterken.

In het ruimtelijke detailhandelsbeleid kan, in navolging van bedrijventerreinen, het systeem van de SER-ladder worden gehanteerd: eerst wordt in of aan bestaande winkelgebieden ruimte gezocht of gemaakt (herstructurering). Pas als al die mogelijkheden zijn benut, wordt overwogen of nieuwe winkelontwikkelingen in de periferie gewenst zijn. Vanuit deze benadering kan actiever gezocht worden naar mogelijkheden in de bestaande winkelgebieden. Veelal zijn hier, zeker als er een bepaalde druk op de markt aanwezig is, kansen voor (her)ontwikkeling, functiewijziging en schaalvergroting. Indien binnen bestaande centra onvoldoende kansen aanwezig blijken, kan ruimte gezocht worden op schillocaties.

Voor Regio Alkmaar wordt gekozen alle winkelontwikkelingen groter dan 1.500 m² wvo regionaal af te stemmen. Hiervoor is gekozen daar winkelontwikkelingen die groter zijn, met name in kleine dorpen of nabij de grenzen van buurgemeenten, al gauw bovenlokale effecten kunnen hebben.

Met voorliggend plan vindt een versterking van de bestaande detailhandelsstructuur op de locatie plaats. Het gaat om een herontwikkeling van een bestaande supermarkt, waarbij in de nieuwe situatie meer vloeroppervlakte aan supermarkt terugkomt, een deel overige detailhandel en woningen boven de winkels. De huidige supermarkt (Aldi) van 903m² bvo wordt vervangen door een Vomar Voordeelmarkt van 1290m² bvo. Daarnaast wordt ruimte geboden van 340m² bvo aan overige detailhandel en komen er 12 appartementen op de verdieping. Er is sprake van een toevoeging van 384m² bvo aan supermarkt en 340m² bvo overige voorzieningen, waaronder detailhandel bij het bestaande winkelgebied in Zuid-Scharwoude. Er is geen sprake van een toevoeging van meer dan 1500m² wvo waardoor regionale afstemming of beoordeling niet aan de orde is.

3.3.2 Regionaal actieprogramma regio Alkmaar

In de regionale actieprogramma's wonen staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan voor de periode 2010-2020. In het RAP regio Alkmaar staan o.a. afspraken over:

- Het aantal te bouwen woningen per gemeente (voor Langedijk 1390);
- Het aandeel te bouwen betaalbare woningen (streefcijfers);

- Het aandeel te bouwen nultredewoningen (streefcijfers);
- Voorzieningen in de woonomgeving en duurzaamheid.

Daarnaast is afgesproken dat er nog 30% ruimte is voor extra plannen per gemeente. Uit de praktijk van de afgelopen jaren blijkt namelijk dat een 'overmaat' van 30% in de geplande productie noodzakelijk is, omdat er altijd planuitval ontstaat door procedures en afzetproblemen.

Nieuwe prognoses (vraaggestuurd bouwen)

Op 12 april 2013 heeft Gedeputeerde Staten een brief gestuurd over de provinciale woningbouwprognose 2010-2020. In deze brief is aangegeven dat GS de provinciale woningbouwprognose 2010-2020 heeft vastgesteld. In het rapport 'Een prognose gebaseerd op vraaggestuurd bouwen' is de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau uitgewerkt. De indicatieve prognose ligt aan de basis van het onderzoek vraaggestuurd bouwen, waarin Companen aangeeft aan welk type woningen en woonmilieus er behoefte is. Deze prognose van de provincie komt voor Langedijk op 1.010 woningen in de periode 2010-2020. Dit zijn er bijna 400 minder dan is opgenomen in het RAP. In dit cijfer is echter het scheiden van wonen en zorg (Regeerakkoord) niet meegenomen. De provincie geeft ambtelijk zelf aan dat dit van invloed gaat zijn op de hoogte van het aantal woningen. Op dit moment blijven de bestuurlijke afspraken tussen de provincie en de regio Alkmaar in het RAP het uitgangspunt totdat er nieuwe afspraken zijn gemaakt met bijbehorende aantallen.

3.3.3 Regionale woonvisie

De regionale woonvisie is in Langedijk op 25 juni 2013 vastgesteld. In de regionale woonvisie zijn 3 speerpunten opgenomen:

1. Inzetten op een levensloopgeschikte voorraad;
2. Bij nieuwbouw ten minste 30% sociaal;
3. Duurzaamheid; inzetten op een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, energieneutrale "woonlastenlage" woonregio.

In de regionale woonvisie zijn kwalitatieve afspraken vastgelegd. De verdeling van de aantal te bouwen woningen in de regio Alkmaar (kwantitatief) is immers al opgenomen in het RAP regio Alkmaar.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2012 - 2030

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

Voorstellen voor de toekomst

Langedijk bezit nu een relatief groot aantal eengezinswoningen. Onder invloed van vergrijzing en ontgroening wordt een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens verwacht en tegelijk een daling van het aantal meerpersoonshuishoudens. De grotere groep ouderen zal deels bestaan uit vitale ouderen en deels uit ouderen met een zorgbehoefte en zorgvraag.

De opgave ligt in het inspelen op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, met vernieuwende concepten en dichtbij dagelijkse voorzieningen. Voor Langedijk ligt de ruimtelijke vertaling hiervan voor de hand wanneer de extra eenpersoonshuishoudens gerealiseerd wor-

den in of nabij het voor Langedijk karakteristieke centrale en cultuurhistorisch waardevolle lint (Dorpsstraat en Bovenweg). Naast nieuwbouw op lege plekken kan daarbij ook gedacht worden aan woningaanpassing, woningsplitsing, herbestemming winkelpanden, wonen boven winkels en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden.

Wat betreft het werken is het beleid gericht op het beter beheren van de bestaande werkgebieden. Er zijn volgens de gemeente mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in het bestaand stedelijk gebied wanneer deze hier geen milieuhinder veroorzaken.

Het beleid is wat betreft de voorzieningen gericht op het ontwikkelen van een goed voorzieningenaanbod voor de dorpen alsook voor de gemeente.

Wat betreft de mogelijkheden voor detailhandel in Noord- en Zuid-Scharwoude wordt gewerkt aan een uitwerking van de Detailhandelsvisie.

Uitbreiding van het aantal horecavoorzieningen is in beginsel niet wenselijk. Alleen bij een herinrichting van delen van de Dorpsstraat is er mogelijk beperkt ruimte voor zogenoemde 'omgevingsvriendelijke' horecavoorzieningen.

Onderwijsvoorzieningen zullen evenwichtig over de verschillende dorpen moeten worden verspreid. Het goed mogelijk benutten van de bestaande voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. Het streven van de gemeente is om voorzieningen voor voortgezet onderwijs te behouden.

Maatschappelijke voorzieningen voor de buurt of wijk moeten zo worden verspreid dat er sprake is van een bijdrage aan een betere leefbaarheid van de buurt of wijk.

In haar beleid streeft de gemeente naar een herkenbare historische structuur van de dorpen. Wat betreft de voorzieningen voor de recreatie en het toerisme is het beleid gericht op het versterken van het 'lint van Langedijk' door historische kenmerken te behouden en te versterken en op de daarvoor geschikte plaatsen wanneer mogelijk winkels, musea en dergelijke voorzieningen uit te breiden. In de bestaande buurten moeten voldoende voorzieningen voor recreatie in het eigen woongebied zijn. In de dorpen moeten goede voorzieningen zijn voor de verenigingen.

3.4.2 Detailhandelstructuurvisie Langedijk en Gebiedsvisie vitaal lint Noord- en Zuid Scharwoude 2013-2025

Op 12 juli 2011 is door de gemeenteraad de nota Visie op de detailhandelsstructuur gedeeltelijk vastgesteld. Hierin is een visie op de detailhandelsstructuur in de gemeente uiteengezet. Deze visie is de basis voor het nog vast te stellen detailhandelsbeleid van de gemeente. Het uitgangspunt van de visie is het ontwikkelen van gebieden met detailhandelsvoorzieningen die goed ontsloten zijn, blijvend voorzieningen bieden voor de (inwoners van de) gemeente en een sterk zogenoemd ondernemersklimaat biedt voor ondernemers.

Door de ontwikkeling van de dorpen is een groot gebied met detailhandelsvoorzieningen in het lint ontstaan waarin verspreid voorzieningen zijn gevestigd. De voorzieningen versterken het levendige karakter van de verschillende dorpen. Het gebied in het lint is echter ook een probleem. Er zijn geen duidelijke bundelingsgebieden met duidelijke grenzen waardoor de voorzieningen toch enigszins verspreid in het lint zijn gevestigd en de voorzieningen elkaar maar beperkt versterken. Om sterke gebieden te behouden zet de gemeente in deze visie in op duidelijke bundelingsgebieden met duidelijke grenzen. Meer uitgewerkt zet de gemeente in op twee sterke gebieden ter plaatse van de Broekerveiling en in Noord- en Zuid-Scharwoude.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft 12 juli 2011 het onderzoeksrapport "Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk", BRO, 23 december 2010 vastgesteld. In het Lint van Zuid-Scharwoude is ruimte voor een kleine toevoeging aan winkels (0-900 m²).

Langedijk streeft naar behoud van voorzieningen in elke kern. Op de locatie is voldoende ruimte aanwezig om het aantal winkels te vergroten. Eveneens wordt benadrukt dat optimalisatie van het vloeroppervlak per supermarkt mogelijk is.

Doordat de Aldi vertrekt komt er ruimte voor de realisatie van een geclusterde nieuwbouwontwikkeling met een nieuwe supermarkt en een aantal kleinere winkels met daar boven appartementen. Hiermee wordt in Zuid-Scharwoude min of meer het winkelgebied afgerond.

In juli 2012 heeft de raad van Langedijk besloten dat er ruimte is in Langedijk voor een versterkt dorpscentrum in Noord- en Zuid-Scharwoude. Uitgangspunt is om te streven naar compactheid, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte.

In de gebiedsvisie vitaal lint 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.

In het nieuwe plan verbetert de verkeerssituatie ten aanzien van de bevoorrading van de supermarkten op de Voorburggracht en in het entreegebied van de supermarkten. In deze ontwikkeling krijgen toeleveranciers van de supermarkten een aparte route. Achteruit insteken vanaf de Voorburggracht zal niet meer nodig zijn, daarmee wordt bijgedragen aan de verkeersveiligheid in en rondom het winkelgebied.

3.4.3 Verkeer- en Vervoerplan Langedijk

Het Verkeer- en Vervoerplan Langedijk (VVL) geeft de beleidskaders voor het verkeer- en vervoerbeleid voor de periode 2008-2018 en de uitwerking daarvan in een actieplan. Met het plan wordt een beleidskader geboden om de verkeersveiligheid en leefbaarheid zoveel mogelijk te verbeteren en de bereikbaarheid in en van Langedijk te waarborgen.

Bij een volgens het principe Duurzaam Veilig ingericht wegennet zijn vorm, functie en gebruik van de weg met elkaar in overeenstemming. Dit betekent dat weggebruikers aan de inrichting van de weg kunnen zien welk gebruik van hen verwacht wordt. Een duidelijke vormgeving voorkomt gevaarlijke situaties. Grote verschillen in snelheid, massa en richting moeten voorkomen worden bij de weginrichting. Op wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie geldt een hogere snelheid dan in straten met een verblijfsfunctie.

In de woongebieden van de verschillende dorpskernen staat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving centraal. Er is veel aandacht voor de verkeersveiligheid en de beperking van de verkeershinder. Door het inrichten van woongebieden als 30 km/uur-zone wordt hieraan invulling gegeven.

3.4.4 Woonvisie 2014 – 2030

Door de gemeenteraad is op 7 oktober 2014 de Woonvisie 2014-2030 vastgesteld waarin zij haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen heeft gezet.

De woningmarkt is sinds de financiële crisis totaal veranderd en is het beleid uit de 'goede' tijd nauwelijks nog toepasbaar. In de lokale woonvisie uit 2006 werd nog uitgegaan van een 'maakbare' woningmarkt. Een hoog sociaal programma voor de periode 2005-2009 werd geëist en dit was ook mogelijk vanwege de opbrengsten uit de vrije sector. De opbrengsten uit de vrije sector zijn momenteel lager en onzekerder maar de vraag naar sociale woningbouw (betaalbare koop en sociale huur) is eerder toegenomen dan afgenomen. Er is nu sprake van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen. Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd.

Kwantitatieve behoefte

Tot nu toe zijn er in de periode 2010-2020 170 woningen opgeleverd (Domeijnen, Zonoord/de Kloet, Kolfbaan, Gevel Verburg, Kerklaan en Horizon). Met de uitbreiding van Westerdel is in 2013 gestart en daarnaast wordt verwacht dat de projecten Broekerplein en Veilingterrein binnen nu en een paar jaar van start zullen gaan. In de 3 grootste projecten bij elkaar worden 1092 woningen gerealiseerd. Inclusief de reeds gerealiseerde woningen en de kleinere projecten komt dat op een totaal van 12774 woningen in de periode 2010-2020. De kans dat één of twee van de genoemde projecten niet geheel voor 2020 gerealiseerd wordt is zeer reëel maar op dit moment niet duidelijk.

Daarnaast zijn er nog ontwikkellocaties die ook op korte(re) termijn in ontwikkeling (kunnen) worden genomen zoals de bibliotheeklocatie (voorliggend bestemmingsplan) en het voormalige Mavo-veld in Noord-Scharwoude.

Op basis van de prognoses en de geplande projecten is duidelijk dat de gemeente nu terughoudend moet zijn met nieuwe initiatieven op de korte termijn (binnen nu en 2 jaar). Projecten kunnen wel een bepaalde prioriteit krijgen vanwege de meerwaarde die ze de gemeente bieden, bijvoorbeeld bij bouwen voor een doelgroep of vanwege financiële/contractuele redenen. Voor de periode 2020-2030 is nog geen planning van aantal en soort woningen uitgewerkt. Duidelijk is wel dat er in deze periode ook nog een flink aantal woningen gebouwd moet worden. Vandaar dat er voor de middellange termijn ruimte moet zijn voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven, eventueel ook met een bepaalde prioritering. In het minimumscenario (prognose 3, vraaggestuurd bouwen provincie NH) moeten er maximaal 1910 woningen bijgebouwd worden tot 2030.

Vanwege de complexiteit rondom de verschillende woningbouwaantallen, de gevolgen voor de gemeente (met name financieel) en het ontbreken van een definitieve vastgestelde prognose wordt voorgesteld om het woningbouwprogramma in een apart document uit te werken. Tot die tijd kan de prognose van de provincie tot 2030 als een soort minimumscenario aangehouden worden: het 'minimumscenario' van 1910 woningen tot 2030 (dit is exclusief extra op-gave extramuralisering).

Doelgroepen

Het behoort tot de kerntaken van de overheid om te zorgen voor mensen in kwetsbare posities. De invulling van deze kerntaak krijgt, mede ingegeven door de bezuinigingsopgaven, de laatste jaren een andere lading. Niettemin zijn er nog steeds groepen in onze gemeenschap die extra aandacht nodig hebben bij het realiseren van huisvesting. Dit zijn mensen met een laag inkomen, starters en senioren.

In voorliggend plan worden 12 appartementen gerealiseerd die bijdragen aan het invullen van de woningbehoefte van de inwoners van de gemeente Langedijk. De appartementen kunnen de doelgroepen starters als senioren bedienen.

3.4.5 Welstandsnota 2013

De gemeenteraad heeft op 22 januari 2013 de Welstandsnota 2013 van de gemeente Langedijk vastgesteld. In de Welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is om mensen, maar ook marktpartijen, te inspireren tot ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie. Herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van dorpen en buurten bepalen mede de aantrekkelijkheid van de woon- en werkomgeving als verblijfs- en vestigingsplaats en zijn daarmee tevens van invloed op de concurrentiepositie en de waarde van bedrijfsterreinen, gebouwen en woningen. In de Welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor de gebieden alsook voor de gebouwen en dergelijke opgenomen.

3.4.6 Beeldkwaliteitsplan

Op 21 april 2015 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan Voorburggracht vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt de inspiratiebron voor de nadere uitwerking door architecten/ontwikkelaars. De gemeenteraad heeft de gewijzigde beleidsregels, in dit geval het beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de Welstandsnota vastgesteld..

Als vastgesteld onderdeel van de Welstandsnota dient dit beeldkwaliteitsplan tevens als welstandsparagraaf, waarbij de regels (richtlijnen/beoordelingskaders/ criteria) ten aanzien van bebouwing gebruikt worden als (aanvullende) welstandscriteria voor toetsing van initiatieven binnen het plangebied.

4 Ruimte

4.1 Planologie

4.1.1 Woningen

In het Langedijks Actieprogramma Wonen (2011) is het nieuwbouwprogramma voor de komende vijf tot tien jaar onder de loep genomen. In de periode tot 2020 worden er maximaal 1.400 woningen bijgebouwd. Een groot aandeel daarvan wordt betaalbaar. Dat kunnen sociale huurwoningen of koopwoningen zijn.

Op basis van het Langedijks Actie Programma Wonen (Lap Wonen) uit 2011 is op de voormalige bibliotheeklocatie een woningbehoefte aangegeven van ongeveer 18 woningen. In voorliggend plan worden er 12 woningen gerealiseerd, waarmee nog onder het gepland aantal woningen gebleven wordt. In het Lap is de woningbehoefte regionaal uitgezet en de 12 te realiseren woningen voldoen daarmee aan de actuele regionale behoefte.

Daarnaast wordt in de actuele Woonvisie (2014) de bibliotheeklocatie reeds meegenomen in het aantal toe te voegen woningen binnen de gemeente Langedijk.

4.1.2 Detailhandel/supermarkt

In de detailhandelsstructuurvisie Langedijk en Gebiedsvisie Vitaal Lint Noord- en Zuid Scharwoude wordt aangegeven dat er naast het huidige supermarktoppervlakte/ aanbod inclusief de supermarktontwikkeling op het Veilingterrein geen ruimte is voor nieuwe supermarktininitiatieven. Wel bestaat behoefte aan concentratie, en daarin wordt de voormalige bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude en Aldi genoemd als uitbreiding of verplaatsingsgebied.

Veilingterrein-Oost

Voor het gebied “Veilingterrein-Oost” in Noord-Scharwoude wordt op dit moment gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. De Aldi is voornemens om de huidige locatie aan de Voorburggracht te verlaten en zich te vestigen op het veilingterrein. Hiervoor is inmiddels een omgevingsvergunning ingediend.

Doordat de Aldi van de Voorburggracht vertrekt komt daar ruimte voor de realisatie van een geclusterde nieuwbouwontwikkeling met een nieuwe supermarkt en een aantal kleinere winkels met daar boven appartementen. Hiermee wordt in Zuid-Scharwoude het winkelgebied vrijwel afgerond. De te realiseren 340 m² ten behoeve van overige voorzieningen die niet beschikbaar is 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 juli 2012 heeft de raad van Langedijk besloten om te streven naar een versterkt dorpscentrum in Noord- en Zuid-Scharwoude. Uitgangspunt is compactheid, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte.

Deze aspecten komen ook terug in het recent vastgestelde Facetbestemmingsplan bestemming Gemengd Noord- en Zuid-Scharwoude (Rbs 20 jan 2015). Belangrijkste conclusie hieruit: herstructurering of transformatie in het dorpenlint van Noord- en Zuid-Scharwoude biedt géén alternatief voor de nieuw vestiging van supermarkten. Binnen grote delen van de bestemming ‘Gemengd’ ontbreekt de benodigde fysieke ruimte, zelfs bij een supermarkt van minimale omvang. Grootschalige ontwikkelingen gaan ten koste van de cultuurhistorische en monumentale waarden van het dorpenlint. Slechts op een enkele plaats is fysieke ruimte te creëren door de sloop van bestaande, niet-karakteristieke bebouwing, maar dit gaat ten koste

van het woon- en leefklimaat in de dorpen als gevolg van de onvermijdelijke verkeersaantrekkende werking van een nieuwe supermarkt. Dit bevestigt deze keuze voor een optimalisatie en versterking van de bestaande winkellocatie.

In de gebiedsvisie Vitaal Lint 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.

In het nieuwe plan verbetert de verkeerssituatie ten aanzien van de bevoorrading van de supermarkten op de Voorburggracht en in het entreegebied van de supermarkten. In deze ontwikkeling krijgen toeleveranciers van de supermarkten een aparte route. Achteruit insteken vanaf de Voorburggracht zal niet meer nodig zijn, daarmee wordt bijgedragen aan de verkeersveiligheid in en rondom het winkelgebied.

Ten opzichte van het huidige aantal vierkante meters supermarkt (906 m²) is sprake van een uitbreiding van slechts 384 m² aan supermarkt. Vanuit de bedrijfsvoeringsfilosofie van Vomar Voordeelmarkt is deze toevoeging van vierkante meters gewenst voor een haalbare exploitatie. Aangezien het hier gaat om een uitbreiding van slechts 384 m² aan supermarkt, is geen regionale afstemming vereist op basis van de provinciale verordening. Er is immers geen sprake van een uitbreiding van meer dan 5000 m² binnen een bestaand winkelgebied. In het kader van de gebiedsvisie Vitaal Lint, is het juist wenselijk op deze locatie een supermarkt te realiseren, waarbij de overige 340 m² aan overige voorzieningen (waaronder detailhandel) een versterking kunnen zijn voor het gehele winkelgebied op deze locatie.

4.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Uit de stappen van de Ladder van duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.2) en de voorgaande paragrafen 4.1.1 en 4.1.2 kan het volgende geconcludeerd worden.

Stap 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

Er is op basis van de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie en gebiedsvisie (zoals in paragraaf 3.4.2 besproken) en regionale detailhandelsstructuurvisie (paragraaf 3.3.1) 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 gaat om een uitruil van vierkante meters. Het aantal vierkante meters aan overige detailhandel dat bijgevoegd wordt, is van dien aard dat er geen regionale aantrekkingskracht vanuit gaat. Het is enkel bedoeld om de huidige winkelvoorzieningen te kunnen versterken ten behoeve van de lokale bevolking.

Het toevoegen van 12 appartementen past binnen de regionale behoefte naar woningen zoals vastgesteld in het Langedijks Actie Programma Wonen en de nieuwe woonvisie. Bovendien zijn de woningen bedoeld voor de eigen bevolking van de gemeente Langedijk.

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?

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.

Stap 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multi-modaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen heeft 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.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Ontsluiting

Bestaande ontsluiting

Speciale aandacht is besteed aan de ontsluiting en bevoorrading van het nieuwbouwplan. De huidige situatie is verkeerskundig niet optimaal. Er zit nu één ontsluiting aan de noordkant van het plangebied. Deze ontsluiting wordt gebruikt door bezoekers van de huidige Aldi, Deen en dierenarts en de bevoorrading van de winkels.

figuur 8: huidige ontsluiting



Deze in- uitrit zorgt geregeld voor hinderlijke en minder wenselijke situaties door het in- en uitrijden van het vrachtverkeer op de Voorburggracht. De vrachtwagens moeten nu op de doorgaande weg achteruit insteken om de winkels te kunnen bevoorraden. Dit dient verbeterd te worden. Bij de herontwikkeling van de voormalige bibliotheeklocatie en Aldi-locatie is dit als uitgangspunt meegegeven. De nieuwe ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan het realiseren van een overzichtelijk en verkeersveilige situatie voor zowel bezoekers als bevoorrading en de directe omgeving.

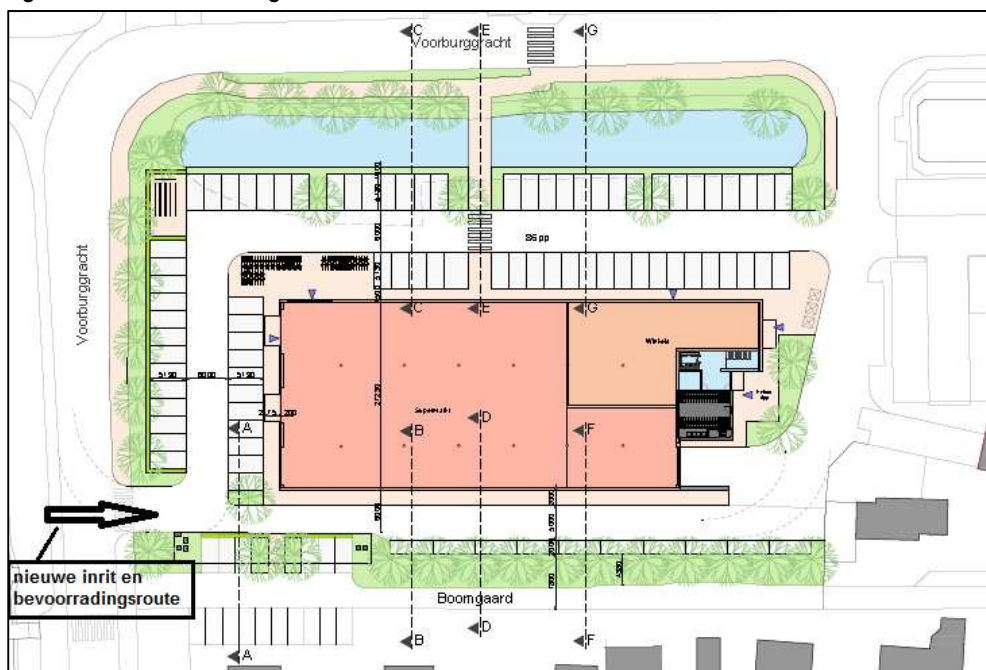
Naast de bestaande ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer, is er tevens een voetgangersroute vanaf de noordkant, via een loopbrug over de waterpartij, naar de Boomgaard en verder naar de Bomenbuurt. Deze voetgangersroute wordt goed gebruikt door o.a. schoolgaande kinderen en dient, dan wel in een andere vorm, behouden te blijven.

Nieuwe ontsluiting

In de nieuwe situatie blijft de bestaande ontsluiting aan de noordkant bestaan. Wel wordt er een nieuwe ontsluiting gerealiseerd aan de westkant van het plangebied, bestemd voor het bevoorradingsverkeer, de bezoekers van de winkel en de bewoners. Het vrachtverkeer kan via deze inrit de expeditieruimte van de supermarkt bereiken en rijdt via de bestaande ontsluiting aan de noordkant weer weg. Hiermee ontstaat een éénrichtingroute voor het vrachtverkeer, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Het vrachtverkeer hoeft hiermee niet meer achteruit te rijden op de Voorburggracht om de winkels te kunnen bevoorraden.

De verkeerssituatie ter plaatse van de Boomgaard blijft ongewijzigd. Door de extra inrit wordt voorkomen dat er extra verkeersdruk ontstaat ter plaatse van de Boomgaard. Tevens wordt er een extra groenstrook aan de Boomgaard gerealiseerd voor de afscheiding van het expeditie verkeer plus de parkeerplaatsen en de woningen aan de Boomgaard.

figuur 9: nieuwe ontsluiting



De voetgangersroute blijft behouden, maar zal afwijken van de huidige situatie. Het wandelpad wordt langs de Voorburggracht geleid, waarbij aandacht wordt besteed aan de oversteek van de bevoorradingsroute aan de zuidkant van het plangebied, om veilig de Boomgaard te kunnen bereiken.

Herinrichting parkeerterrein

Het parkeren voor de winkel en woningen wordt uitgevoerd op maaiveld aan de noord-, zuid- en westkant van het gebouw. Om voldoende parkeren te kunnen realiseren en een veilige rijroute te garanderen, worden de parkeerplaatsen tegen de bestaande waterpartij aangelegd. Hiervoor zal de oever aangepast worden en dient een deel van het bestaande water te worden gedempt. Ter afscherming en voorkoming van inschijnende koplampen bij de woningen aan de overzijde van de Voorburggracht, wordt een groenafscherming van 1 meter hoog geplaatst tussen de parkeerplaatsen en de waterpartij. Naast de parkeerplaatsen voor auto's wordt het buitenterrein tevens voorzien van fietsparkeerplaatsen, opstelplaatsen voor de winkelwagens en ondergrondse afvalinzameling.

4.2.2 Verkeersaantrekkende werking

Nieuwe ontwikkelingen zullen extra verkeer genereren op de wegen van en naar de ontwikkeling. Het extra gegenereerde verkeer wordt bepaald door de verkeersproductie en -attractie

(verkeersgeneratie) te berekenen aan de hand van kengetallen/normen uit CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012). Uitgangspunten zijn dat het gaat om een fullservice supermarkt met een middelhoog en hoog prijsniveau, er sprake is van rest bebouwde kom en een weinig stedelijke omgeving. Het kencijfer voor deze functie is minimaal 95,1 en maximaal 136,7 vervoersbewegingen per etmaal. In een gemiddelde situatie zal dit dan 115,9 vervoersbewegingen per etmaal zijn. Voor de overige detailhandel geldt een norm van minimaal 52,1 en maximaal 79,5 vervoersbewegingen per etmaal. Dit levert een gemiddelde op van 65,7 vervoersbewegingen per etmaal. De woningen worden aangemerkt als koop, etage, middenklasse. Hiervoor is het minimale kencijfer 5,6 en maximaal 6,4. Dit levert een gemiddelde op van 6 vervoersbewegingen per etmaal. In onderstaande tabel zijn deze kengetallen en de berekende verkeersgeneratie weergegeven. In deze tabel zijn deze berekende normen vermenigvuldigd met het beoogde programma.

tabel 1: Verkeersgeneratie (in mvt/etmaal)

ontwikkeling	norm	norm	verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
		(per 100 m ² bvo)	
Supermarkt (1290m ² bvo)		115,9	1495
Detailhandel overig (340m ² bvo)		65,7	233
Wonen (appartement midden, 12 stuks)	6	-	72
Totaal			1800

tabel 2: huidige (planologische situatie)

ontwikkeling	norm	norm	verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
		(per 100 m ² bvo)	
Supermarkt (903m ² bvo)		133,5	1206
(Bibliotheek		10,6	95)
Totaal			1206

Verkeersgeneratie nieuwbouw

Aangezien de bibliotheek al geruime tijd weg is, wordt enkel een vergelijking gemaakt met de Aldi supermarkt. Ten opzichte van deze huidige situatie is er sprake van een extra verkeersgeneratie op basis van voorliggend plan van ongeveer 594 motorvoertuigen per etmaal.

De Voorburggracht is geclassificeerd als een erftoegangsweg, voor dergelijke wegen wordt een verkeersintensiteit tot 6.000 mvt/etmaal aanvaardbaar geacht. De huidige intensiteit van de wegen is zodanig dat in de nieuwe situatie de intensiteit ruim onder het gestelde maximum ligt. De wegen zijn dan ook voldoende ingericht om een adequate en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk te maken.

4.2.3 Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de parkeernormen zoals aangegeven in het Programma van eisen inrichting buitenruimte vml. bibliotheeklocatie d.d. 25 juni 2014. De basis voor deze normen is de ASVV 2004.

Hierbij wordt aangegeven dat de volgende normen gehanteerd moeten worden:

- per appartement categorie goedkoop (<90m²): 1,7 parkeerplaats per woning
- detailhandel: 4,0 parkeerplaats per 100m² b.v.o.

In de volgende tabel is aangegeven wat op basis van deze normen de totale parkeerbehoefte van dit project is.

tabel 3: parkeerbehoefte

ontwikkeling	parkeernorm	Parkeernorm per 100m ²	parkeerbehoefte
Supermarkt (1290m² bvo)	-	4,0	51,6
Detailhandel overig (340m² bvo)	-	4,0	14
Wonen (appartement midden, 12 stuks)	1,7	-	20,4
Totaal			86

In totaal zijn 86 parkeerplaatsen nodig voor de gehele ontwikkeling. In het ontwerp worden in totaal 86 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normen en wordt voldoende voorzien in de parkeerbehoefte van de te realiseren functies.

4.3 Stedenbouw en cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de cultuurhistorische en stedenbouwkundige aspecten van het plan. Hiervoor is door DeVastgoedAdviseur.nl in januari 2015 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is terug te vinden in de bijlage. Hieronder is integraal een deel van dit rapport overgenomen.

4.3.1 Cultuurhistorie

De gemeente Langedijk wil een aantrekkelijke woon- en leefomgeving bieden aan haar bewoners. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit. De historisch geografische waardenkaart maakt inzichtelijk waar welke belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het lint zijn te vinden. Bij toekomstige initiatieven wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en geografische waarden. Om aan het begrip ruimtelijke kwaliteit concrete inhoud te geven wordt deze vertaald naar de ontwikkelingsgeschiedenis (landschaps-dna) door het zichtbaar maken van de historische verkavelingsstructuur van de tuinderseilanden. In massa en uitstraling, "de grote korrel", wordt gerefereerd aan de voormalige historische fabrieksgebouwen op de tuinderseilanden (dorps-dna). Bij ontwikkeling van het plangebied dient het landschaps- en dorps- dna gerespecteerd te worden. Met de sloot als verwijzing naar de historische waterstructuur en verkavelingsrichting (landschaps-dna) en de referentie naar de historische bebouwing van Langedijk (dorps-dna) spelen hierin een belangrijke rol.

4.3.2 Ambitie

De ambitie van de ontwikkeling van het projectgebied is de realisatie van een woon- en winkelgebied met een veilige uitstraling en een goede bereikbaarheid en met oog voor de geschiedenis van Langedijk. Het gebied met de bebouwing wordt gebaseerd op de voormalige eilandstructuur van Langedijk waarop onder andere statige fabrieksgebouwen gebouwd waren.

Schaal

De wens is op deze markante locatie een gebouw te maken met een hoogwaardige karakteristieke uitstraling. De schaal van de gewenste bebouwing wijkt hier bewust af van de 'kleine

korrel' maar refereert juist aan de uitzonderingen die ook historisch gezien in de lintstructuur en op de tuinderseilanden voorkwamen: 'de grote korrel'.

Variatie

De variatie in het ontwerp ontstaat door de verschillende gevels. Hiermee wordt er gerefereerd aan onder andere het ontwerp van de voormalige Conservenfabriek. De kopgevel werd in drieën opgedeeld maar vertoont samenhang door materialisatie en ritmiek. Naast de conservenfabriek Verburg maakten ook de Veilinghallen en de Zuurkoolfabriek de eendracht gebruik van onderscheidende kopgevels en langsgevels. Door dit in het ontwerp toe te passen wordt er gerefereerd aan de historie van Langedijk met een eigentijdse toepassing.

Stedebouwkundig concept

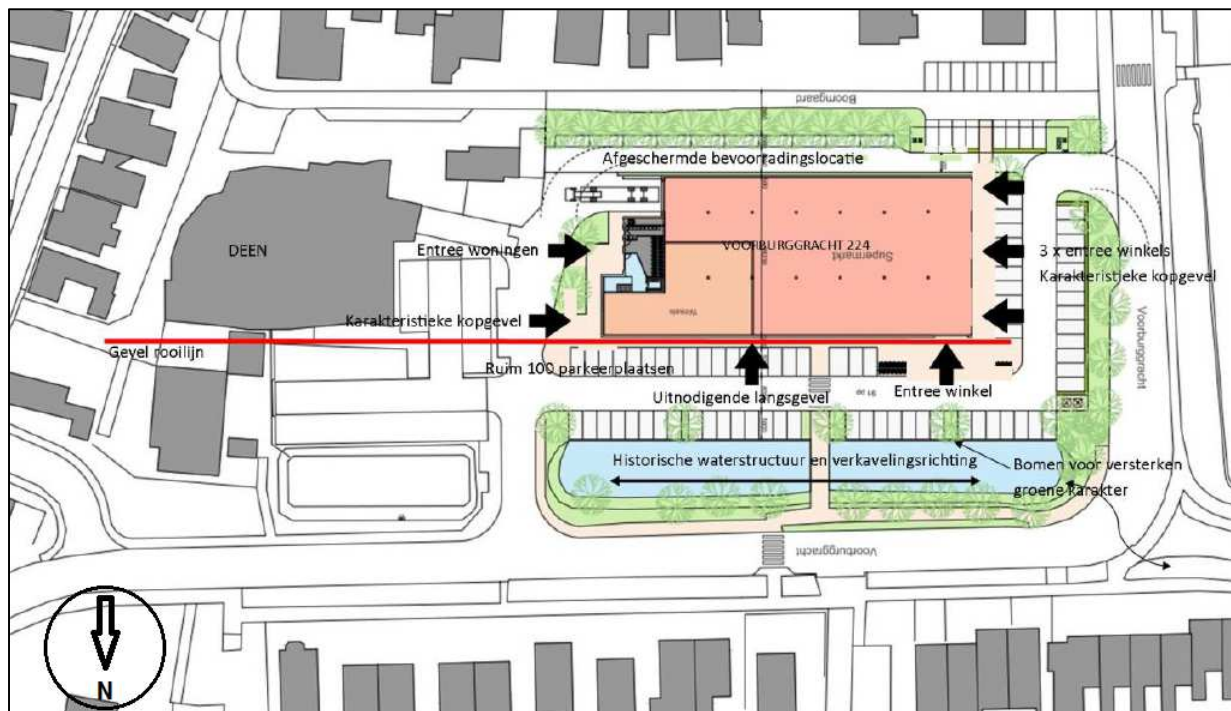
De gemeente Langedijk wil graag de lintstructuur van het dorp behouden. Dit houdt in dat er langs het lint vooral kleinschalige gebouwen staan. Historisch gezien is er altijd al een lintstructuur geweest, maar waren niet altijd alle gebouwen kleinschalig. Achter het lint waren, behalve eilanden ook de fabrieken en de veilinghallen gelegen. De zuurkoolfabriek en de Veilinghallen hadden een grote massa in verhouding tot de omliggende bebouwing. Deze gebouwen waren typerend voor de gemeente Langedijk. Het streven is een ontwerp te realiseren waarbij aan de historische gebouwen uit de gemeente wordt gerefereerd. De massa met markante kopgevels, materialisering in baksteen en ritmiek in de gevelopeningen zijn een inspiratiebron voor de uitstraling van het nieuwe gebouw.

4.3.3 Uitgangspunten

De uitdaging voor het project op deze locatie is aansluiting te vinden bij de Langedijkse bebouwingskarakteristiek en verkavelingsstructuur. Hieronder staan een aantal uitgangspunten:

- Behouden en versterken van identiteit en kwaliteit;
- Behouden van het groene karakter;
- Situering parallel aan de verkavelingsstructuur van de tuinderseilanden;
- Refererend aan de historie van Langedijk, zoals onder andere de Veilinghallen, Noordhollandsche conservenfabriek en de Zuurkoolfabriek 'grote korrel';
- Eigentijdse uitstraling van historische kenmerken, massa kopgevels en ritmiek
- Ontwerp van een geheel met een kopgevel waarin variatie is toegepast door meerdere gevelbeelden;
- Realisatie van een veilige en aantrekkelijke omgeving;
- Realisatie van voldoende parkeerruimte;
- Aantrekkingskracht voor jong en oud;
- Massa met markante kopgevels, materialisering in baksteen en ritmiek in gevelopeningen.

figuur 11: stedenbouwkundig ontwerp



4.3.4 Uitgangspunten bebouwing

“Kleine en Grote korrel” de dorpse sfeer

Kenmerk van de dorpse sfeer is de variatie in korrelgrote en bebouwingstypes. De locatie, op de voormalige tuinderseilanden, en functie van het gebouw, winkels met appartementen, maken dat de toepassing van de grote korrel hier als vanzelfsprekend op zijn plek valt. Verschaling naar de dorpse schaal vindt plaats door binnen het grote blok de verticaliteit en ritmiek van gevelopeningen te benadrukken.

Het gebouw (inpassing)

De wens is een gebouw met een karakteristieke en hoogwaardige uitstraling op een markante locatie in het dorp te realiseren. De schaal van de gewenste bebouwing wijkt hier bewust af van de ‘kleine korrel’ maar refereert juist aan de uitzonderingen die ook historisch gezien in de lintstructuur voor kwamen.

Hoogtes en kappen

De bebouwing zal bestaan uit totaal 2 bouwlagen, 1 laag en tweede laag in kap, óf 2 lagen en niet volwaardige kap. In beide gevallen blijft de maximale bouwhoogte 10,5 meter. De begane grond zal een afwijkende verdiepingshoogte krijgen. Het gebouw krijgt twee duidelijke kopgevels.

Oriëntatie

De richting waarin het gebouw gerealiseerd wordt moet parallel zijn aan de bestaande weg. Deze zal daardoor ook parallel lopen aan de bestaande sloot. De sloot is met het oog op de eilandenstructuur uit het verleden van historische waarde voor het dorp.

Massa, plasticiteit en gevelindeling

In onderstaande stedenbouwkundige schetsen is de verschijningsvorm van de beoogde bebouwing weergegeven. De kopgevel aan de westzijde krijgt een kwalitatieve uitstraling met daar-in accenten verwerkt. De (langs)zijgevel aan noordzijde krijgt een uitnodigende uitstraling.

figuur 12: impressie bouwplan (bron: Just Architects)



Kleur- en materiaalgebruik

In de bebouwing wordt het dorpse karakter verwerkt door het metselwerk in de typische rood-bruine tint uit te voeren. Hierdoor krijgt het gebouw in samenhang met de vormgeving de gewenste historische uitstraling, waardoor duidelijk een geheel wordt gevormd. Het toepassen van één kleur baksteen draagt eveneens bij aan de creatie van het samenhangend geheel. Specifieke detaillering van de kopgevel kan op deze wijze het gebouw accentueren. Het gebouw wordt beëindigd met een kap op de bovenste laag voorzien van een donkere dakpan.

4.4 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Beleid

In het Nationaal Waterplan is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is “een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst”. In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Waterplan Langedijk

Watersysteem Langedijk

Het oostelijke en zuidelijke deel van Langedijk liggen op een hoger peil (NAP-1,45 m). Dit stedelijke deel van Langedijk wordt vooral gevoed vanuit de VRNK-boezem (kanaal Omval Kolhorn). Ook neerslag en kwel voeden het watersysteem. De stromingsrichting in het hogere peilgebied van Langedijk is meer complex. Er zijn inlaatpunten bij Oudkarspel, bij de gemalen in Noord-Scharwoude en bij Oosterdel. De stromingsrichting is globaal zuidelijk.

Afvalwater, afkoppelen en hemelwater

De gemeente heeft de verontreiniging van het oppervlaktewater door riooloverstorten de afgelopen jaren teruggebracht. Daarmee voldoet de gemeente aan de basisinspanning. Bij nieuwbouwprojecten wordt nu en in de toekomst het hemelwater gescheiden van het afvalwater afgevoerd. Er zijn geen locaties met water-op-straat. De waterketen (overstorten) heeft geen negatieve effecten op de waterkwaliteit en het rioolwater wordt zo constant mogelijk afgevoerd naar de rwzi, die dit zuivert. Afkoppelen wordt in de toekomst zoveel mogelijk toegepast. Bij nieuwbouw is een gescheiden riolering meestal verplicht, maar de gemeente probeert ook bij herontwikkelingen en rioolvervangingen verder af te koppelen. Hemelwater wordt in de toekomst niet langer uit het gebied afgevoerd (via de riolering of via watergangen), maar zoveel mogelijk naar het oppervlaktewater afgevoerd en vastgehouden door bijvoorbeeld een flexibel peilbeheer toe te passen (niet altijd mogelijk). Het hemelwater heeft een betere kwaliteit dan het inlaatwater van de boezems. Meer afkoppelen komt daarom ten gunste van de oppervlaktewaterkwaliteit. Infiltratie is in het grootste deel van Langedijk niet mogelijk in verband met slechte doorlatendheid van de bodem.

Waterkwantiteit en overlast

Het watersysteem van Langedijk voldoet aan de normen voor wateroverlast door inundatie. Het hoogheemraadschap en de gemeente Langedijk werken volgens een baggerplan. Ook voeren het hoogheemraadschap en de gemeente de maatregelen uit de wateropgave uit. De wateropgave is grotendeels al opgelost (2010).

In Langedijk wordt in de toekomst zoveel mogelijk waterrobuust en waterneutraal gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met het voorkomen van (grond)wateroverlast. Waterrobuust bouwen staat voor een drietrapsstrategie:

1. een inventarisatie van alle water- en klimaatgerelateerde ontwikkelingen in een gebied. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- bodemdalingen;
- peilwijzigingen;
- toename van verharding;
- demping van bestaande watergangen;

2. het uitdenken van een ontwikkelingsstrategie;

3. tenslotte het uitwerken van de strategie in concrete maatregelen.

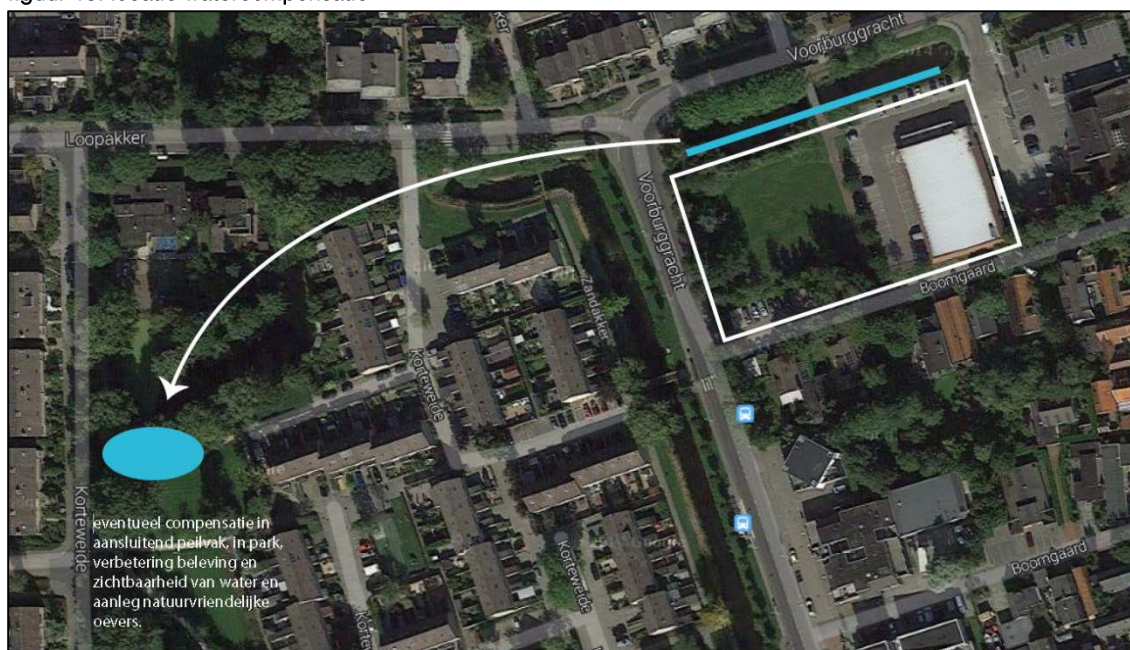
Waterneutraal betekent dat er geen negatieve invloed op de (grond) waterhuishouding is. De gemeente en het hoogheemraadschap zoeken per te ontwikkelen gebied naar een maatwerkoplossing.

De gemeente maakt voortaan voor in- en uitbreidingsprojecten gebruik van de gemeentelijke waterbank. De gemeente hoeft dan niet voor elke ontwikkeling in het plangebied compenserende maatregelen te treffen, maar kan deze in overleg met het hoogheemraadschap elders in het (peil)gebied compenseren. Dat levert voordelen op voor de ontwikkelingen, omdat de invulling van de waterberging flexibeler is, de waterhuishouding op watersysteemschaal wordt bekeken en er minder postzegeloplossingen nodig zijn. De gemeente en het hoogheemraadschap maken afspraken over de wijze van watercompensatie. De overleggen hiervoor zijn opgestart.

Relatie met voorliggend plan

Het plan omvat 1290m² bvo supermarkt en 340m² bvo detailhandel overig. Daarnaast worden er bergingen en de entree van de woningen gerealiseerd. De voetprint van het totale gebouw bedraagt ongeveer 1.750 m² bvo. Daaromheen wordt op maaiveld voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Om de parkeerplaatsen te realiseren wordt een deel van de huidige waterpartij gedempt.

figuur 13: locatie watercompensatie



Waterkwantiteit

Met voorliggend plan is in beginsel geen sprake van het realiseren van extra verharding. Op het plot van het nieuwbouwplan staat op dit moment een supermarkt (Aldi) met bijbehorende verharding (parkeren en wegen) en stond tot enkele jaren geleden een bibliotheek. De oppervlakte van de huidige Aldi en de voormalige bibliotheek zijn nagenoeg gelijk aan de voetprint van de nieuwbouw.

Wel wordt een deel van de bestaande waterpartij aan de noordzijde gedempt. Hiervoor is reeds overleg geweest met gemeente en hoogheemraadschap. Het gedempte deel dient gecompenseerd te worden. Op de te ontwikkelen kavel is hier geen plaats voor. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van de waterbank. De compensatie voor het te dempen water wordt in de wijk Westerdel kwantitatief opgelost middels de waterbank. Hiervoor wordt de bestaande waterpartij aan de Korteweide, in het aansluitend peilvlak vergroot. Dit is afgestemd met de regioadviseur Noord Kennemerland van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Voor het dempen van het water en aanleggen nieuwe oever wordt een Watervergunning aangevraagd.

Waterkwaliteit

In het ontwerp wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen die het grondwater kunnen vervuilen. Het rioolstelseltype is een (verbeterd) gescheiden stelsel. het vuilwaterriool wordt bij voorkeur aangesloten aan de westzijde van het plangebied en het hemelwater wordt afgekoppeld op het open water.

4.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt”.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

In het vigerende bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude uit 2013 is op basis van de archeologische beleidskaart aangegeven waar de diverse archeologische regimes gelden. Voor dit plangebied geldt dat er een Waarde – Archeologie 5 als dubbelbestemming geldt.

Voor dit regime geldt dat als de planontwikkeling groter is dan 10.000 m² en er dieper gegraven wordt dan 50 centimeter, er middels archeologisch onderzoek aangetoond moet worden dat geen archeologische waarden worden verstoord. Voorliggende planontwikkeling is niet groter dan 10.000 m² en archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Bovendien is de bodem reeds verstoord met de bouw van de (inmiddels gesloopte) bibliotheek en huidige supermarkt (Aldi).

figuur 14: uitsnede vigerend bestemmingsplan: rood gearceerd Waarde Archeologie 5



5 Milieu

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

Kader

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden

figuur 15: richtafstandentabel (bron: VNG bedrijven en milieuzonering)

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Relatie met het plangebied

Een supermarkt wordt niet belemmerd door omliggende bedrijven. Bij een supermarkt dient wel rekening gehouden te worden met een richtafstand tot woningen. Een supermarkt heeft SBI-2008 code 471 en heeft als grootste richtafstand 10 meter voor de aspecten geluid en gevaar. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Omdat hier sprake is van een centrumgebied met verschillende functies, is hier sprake van gemengd gebied. De richtafstand kan daarmee worden teruggebracht naar 0 meter.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is evenwel gekeken naar het voorkomen van hinder voor de bovenliggende woningen. Zo worden diverse geluidswerende maatregelen genomen zoals het gebruiken van geluidsarme winkelwagens. Daarnaast wordt bij de laad- en loszone een geluidwerende muur gerealiseerd in het verlengde van de zuidgevel. Er worden

ook maatregelen genomen aan de gevels van de woningen om een goed om een goed binnenklimaat te garanderen.

Het milieuaspect 'bedrijfs- en milieuzonering' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodem

Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie met plangebied

De huidige bestemmingen zijn Gemengd en Maatschappelijk. Met voorliggend plan wordt opnieuw een supermarkt gerealiseerd en aangevuld met ruimte voor overige detailhandel. Ook worden 12 woningen gerealiseerd. De woningen worden echter op de verdieping gerealiseerd en er worden geen tuinen of andere buitenruimte op maaiveld ontwikkeld. De huidige bestemming met bijbehorende bodemkwaliteit is derhalve dan ook geschikt voor het toekomstige, in beginsel ongewijzigde, gebruik.

In 1998 is voor de bouw van de huidige Aldi supermarkt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tot de komst van de huidige Aldi is het terrein in gebruik geweest als parkeerplaats. Voorafgaand aan het onderzoek is het terrein gekwalificeerd als niet verdachte locatie. De conclusies uit het onderzoek bevestigen de oorspronkelijke onderzoekshypothese van niet verdachte locatie: er worden geen verontreinigingen aangetroffen.

Dit uitgevoerde onderzoek betreft slechts een deel van de huidige bestemmingsplangrens en is verouderd. Ondanks dat er in de afgelopen jaren geen bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden die de bodem zouden kunnen verontreinigen, is een goed en actueel beeld van de huidige bodemkwaliteit wenselijk. Tevens in relatie tot de sloop van de bestaande opstallen en het afvoer van grond wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zullen in dit bestemmingsplan verwerkt worden.

5.3 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Flora en fauna

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden (Dresme & Van der Valk, juni 2014). De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

De quickscan flora en fauna bestaat uit een archiefonderzoek en een veldbezoek. Voor het archiefonderzoek is de Gegevensautoriteit Natuur, waarneming.nl en eerder uitgevoerde onderzoeken naar beschermde flora en fauna in de omgeving meegenomen. Daarnaast is een veldonderzoek uitgevoerd, waarbij gezocht is naar geschikt leefgebied en de eisen die beschermde soorten stellen aan een geschikt leefgebied. Het te slopen gebouw is onderzocht op mogelijke invliegopeningen aan de buitenzijde van het gebouw als indicatie voor een mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen.

Resultaten

Uit het archiefonderzoek komen waarnemingen naar voren binnen de bebouwde kom van vaste verblijfplaatsen van de gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Recente ecologische onderzoeken in de directe omgeving zijn niet bekend geworden uit het archiefonderzoek.

Tijdens het veldbezoek is het terrein niet geschikt bevonden als geschikt biotoop voor beschermde plantensoorten. Het prieel dat het grasveld omgeeft bevat diverse soorten exotische bomen zoals Zweedse meelbes, Atlasceder en prunus en een ondergroei van hortensia, vlier, brandnetel, groot hoefblad en karmozijnbes geven aan dat sprake is van een voedselrijke groeiplaats en geen groeimogelijkheden zijn voor beschermde plantensoorten zoals wilde orchissoorten.

In de bomen zijn geen nesten aangetroffen of boomholtes die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Gebouwbewonende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals huismus en gierzwaluw zijn niet waargenomen, terwijl het wel de juiste onderzoeksperiode is voor deze vogelsoorten. Gebouwbewonende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten kunnen daarom worden uitgesloten.

Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een pannendak. De open stootvoegen zijn voorzien van kunststof vullingen en daarmee niet groot genoeg als invliegopening voor vleermuizen. Alle kieren tussen de geveldelen onderling en de aansluiting met de overhangende goot zijn dicht gekit. De enige mogelijke invliegopeningen zijn de nokpannen die voorzien zijn van ventilatiegaten.

Verwacht wordt dat het projectgebied sterk verlicht is en daardoor is de kans klein dat het gebouw gebruikt wordt als verblijfplaats voor vleermuizen. Echter, de ventilatiegaten in de nokpannen zijn geschikt als mogelijke invliegopening en de achterzijde van het gebouw ligt in een donkerder deel grenzend aan de Boomgaard. Op basis van de quickscan kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Hiervoor is conform het vleermuizenprotocol een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd.

Aanvullend vleermuizenonderzoek

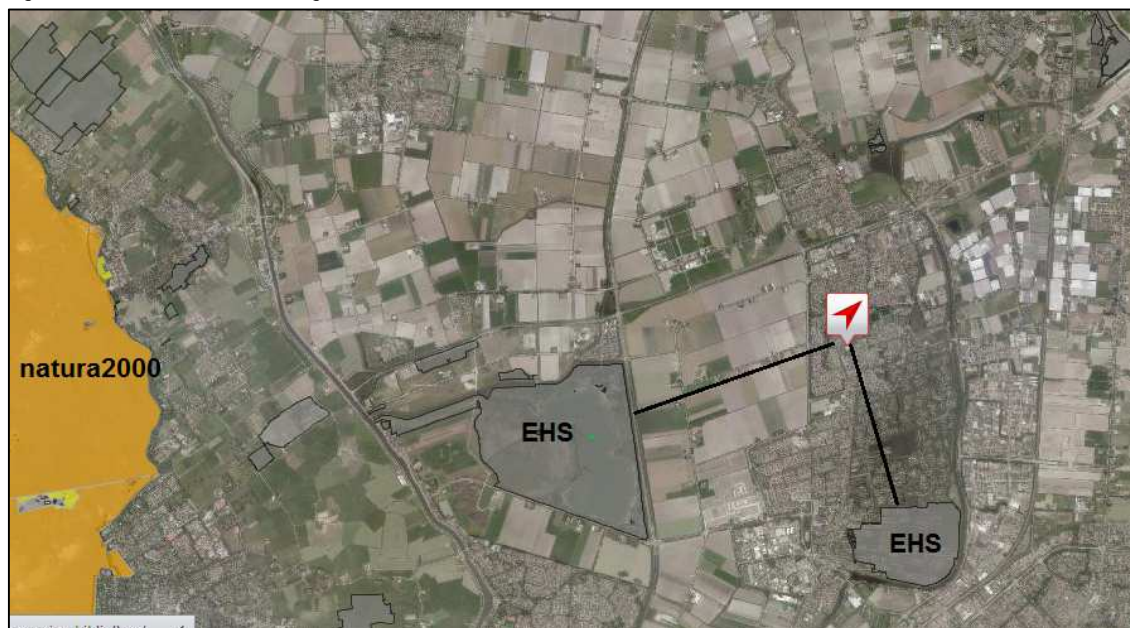
In september 2014 is door Dresmé&VanderValk (zie bijlage) een aanvullend vleermuizenonderzoek verricht. De nokpannen zijn geïnspecteerd met een endoscoop vanaf het dak. De openingen waren voldoende toegankelijk voor de camera aan het uiteinde van de endoscoop. Alleen de bovenste nokpannen zijn toegankelijk voor vleermuizen en geven geen toegang tot de rest van het dak. De ruimte onder de nokpannen zijn ongeschikt als verblijfplaats, omdat deze beperkte ruimte in de volle zon -als vleermuizen in verblijfplaatsen slapen- veel te warm wordt. In de winter zou het juist te koud zijn.

Op basis van een onderzoek naar de enige geschikte invliegopeningen in het dak en het waargenomen gedrag van vleermuizen in de omgeving van het te slopen gebouw, kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen aan de Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude worden uitgesloten.

Natuurbescherming

Het projectgebied ligt niet in een beschermd Natura-2000 gebied of Ecologische hoofdstructuur (EHS). De dichtbijzijnde natuurbeschermingsgebieden zijn de Zuiderdel (EHS) op ruim 2 kilometer afstand en de Oosterdel (EHS) op ruim 1,8 kilometer van het plangebied gelegen. Gezien de grote afstanden is het niet de verwachting dat voorliggende herontwikkeling negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van deze EHS-gebieden.

figuur 16: beschermde natuurgebieden en EHS



Conclusie

Op basis van de quickscan flora en fauna die is uitgevoerd op 24 juni 2014 en aanvullend vleermuizenonderzoek in september 2014, worden beschermde leefgebieden van flora en fauna uitgesloten ter plaatse van de Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude. Als gevolg van het project worden geen effecten verwacht op Natura2000 gebieden of de Ecologische hoofdstructuur.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Risico-inventarisatie

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In onderstaande figuur is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

figuur 17: uitsnede risicokaart Noord-Holland, d.d. 3-6-2014



Het plangebied (aangegeven met rode rechthoek) ligt op een afstand van circa 750 meter van de dichtbijzijnde risicocontour behorende bij het LPG-station aan de Langebalkweg 30 (Totaal). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over de Voorburggracht. De ontwikkeling van het plangebied wordt niet belemmerd door een in de nabijheid gelegen risicocontour van een Bevi-inrichting, een buisleiding of transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het project zelf (realiseren van een supermarkt, overige detailhandel en woningen) is zelf ook niet aan te merken als Bevi-inrichting.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de supermarkt, overige detailhandel en woningen.

5.5 Geluid

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

Door adviesbureau Vobru is op 3 juli 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Voorburggracht. Op de verkeersweg de Voorburggracht bedraagt de wettelijke snelheid 30 km/uur en valt daarmee buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. In kader van een goede ruimtelijke ordening is wel de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de gevels van de toekomstige appartementen (bovenwoningen). Het volledige onderzoek is als bijlage terug te vinden. Hieronder worden de conclusies integraal weergegeven.

De op de gevels van de toekomstige bovenwoningen berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Voorburggracht is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Op de achtergevels van de bovenwoningen, rekenpunt 009 t/m 014, is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB waarmee de aanwezigheid van een geluidluwe gevel is gewaarborgd. In kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB in kader van het bouwbesluit nader onderzoek plaats te vinden naar de vereiste karakteristieke gevelwering.

Voor berekening van de karakteristieke gevelwering is de geluidbelasting ter plaatse van de gevels bepalend en is het uitgangspunt voor berekening van de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten (keuken, woon- en slaapkamers). In het algemeen wordt gezien de bouwkundige eisen zoals gesteld in het bouwbesluit voldaan aan een karakteristieke gevelwering van 20 dB(A). Dit betekent dat bij een gevelbelasting van 56 dB de binnenwaarde van 33 dB in de geluidgevoelige ruimten niet is gewaarborgd. Nader onderzoek in het kader van het Bouwbesluit wordt uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning en de betreffende gevelisolatie wordt gehanteerd om het gewenste binnenklimaat te garanderen.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder is de realisatie van woningen langs de 30km/uur weg mogelijk aangezien er geen zone langs de Voorburggracht aanwezig is. Er is echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel gekeken of de realisatie van de woningen op deze plek acceptabel is. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat er op enkele punten van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt een binnenwaarde onderzoek uitgevoerd om te bepalen welke gevelisolatie gebruikt moet worden om een goed binnenklimaat te garanderen. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gewaarborgd.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In voorliggend geval wordt een supermarkt van 1290 m², overige detailhandel van 340 m² en 12 woningen gerealiseerd. Dit ligt ver onder de grenzen zoals hierboven genoemd.

NIBM-rekentool

Met behulp van de NIBM-rekentool is bovendien een worst case berekening uitgevoerd naar de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan. Uit hoofdstuk 4 is gebleken dat de verkeersgeneratie van het nieuwe plan ongeveer 594 vervoersbewegingen met zich meebrengt.

figuur 18: NIBM tool, geraadpleegd op 03-11-2014

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		594
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,59
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Goed woon- en leefklimaat

Met het project worden 12 woningen gerealiseerd. Er is net geconstateerd dat het project in zijn geheel niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt nu ook gekeken of de huidige luchtkwaliteit ter plaatste geschikt is voor woningbouw. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Op deze website kan de huidige achtergrondconcentratie van NO₂ en PM₁₀ afgelezen worden. Hierbij wordt getoetst aan de grenswaarden. Voor fijn stof is de grenswaarde voor toetsing in 2011 (na aftrek van zeezoutcorrectie) 31,2 µg/m³. Voor stikstofdioxide is de grenswaarde voor toetsing 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM₁₀) is hier 23,3 µg/m³ en voor stikstofdioxide (NO₂) 18,0 µg/m³. De huidige waarden vallen ruim onder de grenswaarden.

Conclusie

De realisatie van supermarkt, overige detailhandel en woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatste. Daarnaast is de huidige luchtkwaliteit ruim voldoende voor het realiseren van de 12 woningen.

5.7 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht.

In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijke ontwikkelingsproject, zoals ontwikkeling van een supermarkt, is vermeld in de bijlagen van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. Een stedelijke ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of

meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeropervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat niet wordt voldaan aan die criteria, is geen m.e.r.-beoordeling nodig.

tabel 4: drempel categorie D11.2 stadsontwikkelingsproject

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	--	---	---

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten;
2. Plaats van de projecten;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Met voorliggend plan wordt een supermarkt van 1290m² bvo, overige detailhandel van 340m² bvo en 12 appartementen van ongeveer 70m² bvo gerealiseerd. De supermarkt komt in de plaats van een inmiddels gesloopte bibliotheek en de bestaande discountsupermarkt van 903m² bvo.

2. Plaats van de projecten

Het plangebied ligt in de kern van Zuid-Scharwoude, langs het Voorburggracht die gekenmerkt wordt als gebied met diverse winkels, voorzieningen en woningen. De natuurgebieden liggen op een afstand van minimaal 1.8 kilometer van het EHS gebied Oosterdel en ruim 2 kilometer van het EHS gebied Zomerdel.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De toevoeging van vierkante meters aan supermarkt, detailhandel en woningen leidt tot een beperkte verkeersaantrekkende werking zoals in paragraaf 4.2.2 is aangegeven. Op basis van deze verkeersaantrekkende werking is er geen uitstoot van PM₁₀ of NO₂ te verwachten die leidt tot een verslechtering in betekende mate van de luchtkwaliteit of aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde natuurgebieden. De overige milieutechnische aspecten zijn uitvoerig behandeld en leiden ook niet tot belemmeringen. Met de uitvoering van dit plan zijn derhalve geen significant negatieve milieueffecten te verwachten waardoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.8 Duurzaamheid

Duurzaamheid Vomar

Vomar Voordeelmarkt heeft de ambitie om haar supermarkten duurzaam uit te voeren. Bij Vomar wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van BBT. Hierbij moet gedacht worden aan andere dagafdekking van koel- en vriesmeubelen en energiezuinige verlichting. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om te werken met vloerverwarming op basis van de restwarmte van de condensators. Hiermee wordt gekoerst op een overbodige gasafsluiting.

Verder ambieert de supermarkt allerlei duurzame maatregelen als LED verlichting, duurzaam transport, afvalretourstroom etc.

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: plantoelichting, verbeelding en planregels. De toelichting verwoordt welke beleidskeuzes hebben geleid tot het vastleggen van de bestemmingen met bijbehorende regels. In de regels staan per bestemming de specifieke regels met betrekking tot bouwen en gebruik van de gronden. De verbeelding geeft weer aan welke gronden welke bestemming is toegekend.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 heeft de standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen zijn intrede gedaan. Hiermee wordt beoogd de raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen te vergroten. Met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 zijn de bepalingen voor de standaardisering en digitalisering vastgelegd. Een bestemmingsplan opgesteld volgens deze bepalingen is een digitaal bestand in GML-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld.

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van computersoftware, bijvoorbeeld via de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Met de software kunnen verschillende kaarten van het bestemmingsplan opgeroepen worden. Er zijn zodoende meerdere verbeeldingen van één plan mogelijk. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen. De toelichting is juridisch gezien echter niet bindend.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de kaart. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied en de inhoud van de inrichtingsplannen zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels.

6.2 Indeling regels en toelichting

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Ter verduidelijking zal hieronder per artikel de bestemmingsregeling worden toegelicht, voor zover hier onduidelijkheden over kunnen ontstaan. Deze toelichting is bedoeld om de verschillende regelingen in onderling verband te kunnen duiden en om de relatie tussen toelichting enerzijds en regels en verbeelding anderzijds aan te geven. De planregels kennen standaard vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de regels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' ziet op de Dorpsstraat en de Voorburggracht in Noord- en Zuid-Scharwoude. Binnen de bestemming Gemengd is het mogelijk om maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, bedrijvigheid en woningbouw mogelijk te maken. Er wordt een maximum gegeven aan het aantal vierkante meters supermarkt. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden geldt dat hoofdgebouwen gebouwd moeten binnen een bouwvlak.

Artikel 4 Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied ter hoogte van de Boomgaard (afscherming) en aan de rand van het water, hebben de bestemming 'Groen' gekregen. In de bestemming 'Groen' mogen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Artikel 5 Water

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

Artikel 6 Waarde – Archeologie 5

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

Voor het plangebied geldt 1 regime van bescherming. In de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' mogen geen dan wel onder gestelde voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is bedoeld om te voorkomen dat voor hetzelfde perceel meermaals een omgevingsvergunning wordt verleend. Hierdoor zou de situatie kunnen ontstaan dat er een cumulatieve bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloeroppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel staan algemene bouwregels, die in het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel staan enkele gebruiksregels die van toepassing zijn in het gehele plangebied.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geldt als flexibiliteitsbepaling. Er worden enkele gevallen genoemd, waarin in afwijking van de regels van het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning kan worden

verleend. Het gaat om beperkte afwijkingen van de genoemde maten en het bouwen van nutsvoorzieningen en telecommunicatiemasten.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of aanduidingen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de opgenomen nadere eisen regeling.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is geregeld dat voor zover er in de regels wordt verwezen naar wet of andere regelgeving, dient te worden uitgegaan van het document dat van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

Artikel 15 Slotregel

De regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. In dat verband is hiernaar onderzoek verricht.

Daarnaast moet worden aangegeven of er een exploitatieplan wordt opgesteld of dat er sprake is van een overeenkomst.

7.1.1 Exploitatieplan of overeenkomst

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is onderzocht of voor het bestemmingsplan op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro de verplichting bestaat om een of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bedoelde bouwplannen worden beschreven in artikel 6.2.1 Bro. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden naderszins verzekerd is.

In voorliggend plan zijn de kosten anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatietraject

Op 11 december 2013 is het plan voor het eerst gepresenteerd aan de omwonenden. Het plan bestond toen nog uit een supermarkt en overige detailhandel op de begane grond en twee bouwlagen daarboven met woningen. Op dit plan zijn diverse opmerkingen gemaakt die betrekking hadden op de bouwhoogte, uitstraling en massa van het gebouw, de ontsluiting en bevoorradingsroute, het ontbreken van het bestaande wandelpad, de afstand tot de bestaande woningen aan de Boomgaard en het verdwijnen van het karakter van de groene straat die de Boomgaard nu is.

Hoorne B.V. en gemeente Langedijk hebben samen een nieuw ontwerp opgesteld op basis van de gemaakte opmerkingen. Hier is in april/mei 2014 een nieuw plan uit voortgekomen die opnieuw gepresenteerd is aan de omgeving. De aanpassingen zaten voornamelijk in de ontsluiting van het perceel en het groen laten en verkeersluw maken van de Boomgaard. Ook is het gebouw verder opgeschoven naar het noorden. De bezwaren betreffende de bouwhoogte, uitstraling en massa bleven echter bestaan, net als de afstand tot de woningen aan de Boomgaard en de wens om deze straat haar huidige karakter te laten behouden.

Opnieuw is door ontwikkelaar en gemeente bekeken op welke manier het plan tegemoet kon komen aan deze bezwaren van de omwonenden. Uiteindelijk is eind 2014 een nieuw plan gemaakt. In dit plan is de derde bouwlaag volledig uit het plan verdwenen, waardoor het gebouw in massaliteit en bouwhoogte flink afneemt. Extra aandacht wordt besteed aan de uiterlijke kenmerken van het pand. Ook krijgt het expeditieverkeer een eigen expeditiestraat en

wordt de Boomgaard afgeschermd van het plangebied door een extra groene buffer van 4 tot 5 meter. Het gebouw is verder naar het noorden opgeschoven (6 meter vanaf het bergbezinkbassin) en het wandelpad wordt op een verkeersveilige manier teruggekomen in het plan.

7.2.2 Inspraak en bestuurlijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro)

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan diverse partners verstuurd. Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 20 augustus 2014 tot en met 5 november 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn diverse reacties binnengekomen die zijn behandeld in een reactienota. De reactienota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de wijzigingen door toedoen van de reacties ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt tekstueel aangepast op de volgende onderdelen:

- actuele tekst Provinciale Ruimtelijke Verordening
- verwijzing naar vastgesteld beeldkwaliteitsplan (21 april 2015)
- afstand nieuwbouw tot bergbezinkbassin wordt 6 meter
- alternatieve wandelroute langs de Voorburggracht
- extra groeninrichting aan de noordzijde
- paragraaf over Ladder van duurzame verstedelijking is aangepast

Daarnaast zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in de toelichting:

- opnemen vastgestelde Woonvisie 2014-2030
- nieuwe situatietekeningen plan

De verbeelding is naar aanleiding van de reacties op de volgende punten gewijzigd:

- bouwvlak nieuwbouw is verschoven: 6 meter afstand van bergbezinkbassin
- bestemming Groen opgenomen t.b.v. groenstrook tussen plan en woningen Boomgaard
- plangrens is gewijzigd: bergbezinkbassin blijft buiten deze ontwikkeling

7.2.3 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp Bestemmingsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude vanaf 17 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingekomen. De zienswijze heeft geleidt tot twee aanpassingen in de regels van dit bestemmingsplan:

- begripsbepaling van verkoopvloeroppervlakte is opgenomen;
- er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het laden en lossen.

De volledige beantwoording van de zienswijze is terug te vinden in de "reactienota nav de tervisielegging ontwerp versie 1.0". Deze is terug te vinden in de bijlage.

Bijlage

1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage

2 Onderzoeken

Bijlage

2.1 Quicksan flora en fauna

Bijlage

2.2 Aanvullend vleermuizenonderzoek

Bijlage

2.3 Akoestisch onderzoek

Bijlage

3 Reactienota voorontwerp bestem-
mingsplan

Bijlage

4 Reactienota ontwerp bestemmings-
plan