

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van een projectbesluit voor de realisatie van een Welkoop vestiging op het Veilingterrein aan de 2^e Industriestraat te Noord-Scharwoude



DeVastgoedAdviseur.nl

Adres Industrieterrein Oosterzij 5 1851 NV Heiloo Telefoon 072 - 20 10 220

Mail info@vastgoedadviseur.nl Internet www.vastgoedadviseur.nl

Status uitgave : Definitief

Datum uitgave : 20 december 2013

Versie : 4.1

Titel : Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een projectbesluit voor de realisatie van een Welkoopvestiging aan de 2^e industriestraat te Noord-Scharwoude

Samensteller : ing. J.R. (Jeroen) Fennema

Aantal pagina's : 33 inclusief voorblad

Projectnr. : VA RO 20130522

Naam en adres opdrachtgever : Hoorne Vastgoed B.V.
Loet 2
1911 BR Uitgeest
ing. M. Reijne

De VastgoedAdviseur.NL is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van De VastgoedAdviseur.NL; opdrachtgever vrijwaart De VastgoedAdviseur.NL voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden vervaardigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en De VastgoedAdviseur.NL, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Het Project.....	5
2.1	Huidige juridische regeling van het projectgebied	5
2.2	Begrenzing en ligging van het projectgebied	5
3.	Vigerend ruimtelijk beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en Ruimte.....	6
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	7
3.1.3	Besluit milieueffectrapportage	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Structuurvisie Noord Holland 2040	8
3.2.2	Bestaand bebouwd gebied	8
3.2.3	Provinciaal Ruimtelijke verordening Structuurvisie	9
3.2.4	Een goede plek voor ieder bedrijf.....	9
3.2.5	Provinciaal herstructureringsprogramma 2013.....	9
3.2.6	Detailhandels- en leisurevisie Noord - Holland.....	10
3.2.7	Provinciaal Waterplan 2010 - 2015	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie Langedijk 2012-2030	11
3.3.2	Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk.....	12
3.3.3	Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen	12
3.3.4	Economische visie, Langedijk Onderneemt	12
3.3.5	Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude	13
3.3.6	Stedenbouwkundigplan	13
3.3.7	Welstandsnota 2013.....	14
3.3.8	Conclusie gemeentelijk beleid	16
4.	Planbeschrijving.....	17
4.1	Aanzichten	17
5.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	19
5.1	Bedrijven en milieuzonering.....	19
5.2	Externe Veiligheid	20
5.2.1	LPG tankstation	20
5.2.2	Route gevaarlijke stoffen	21

5.3	Bodemkwaliteit	22
5.4	Luchtkwaliteit	23
5.5	Geluid	23
5.6	Cultuurhistorie en Archeologie	24
5.6.1	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	24
5.6.2	Beleidsnota cultuurhistorie	25
5.7	Water	26
5.8	Natuur en Landschap (flora & fauna)	27
5.8.1	Gebiedsbescherming	27
5.8.2	Soortenbescherming	27
5.9	Verkeer en Parkeren	28
6.	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Financiële haalbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	30
7.	Civiele werken	31
8.	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	32

Bijlagen

9. Bijlage 1; Rapport QRA 3 LPG Stations
10. Bijlage 2; Adviesbrief m.b.t. LPG station, veiligheidsregio Noord-Holland
11. Bijlage 3; Rapport QRA van het transport van gevaarlijke stoffen over de N504
12. Bijlage 4; Adviesbrief m.b.t. route gevaarlijke stoffen, veiligheidsregio Noord-Holland
13. Bijlage 5; Verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek
14. Bijlage 6; Onderzoeksrapport luchtkwaliteit Nieuwbouw op het voormalige Veilingterrein te Noord-Scharwoude
15. Bijlage 7; Watertoets Veilingterrein te Noord-Scharwoude
16. Bijlage 8; Natuurtoets inclusief vleermuisonderzoek Veilingterrein Noord-Scharwoude
17. Bijlage 9; Brief van het Ministerie van Landbouw
18. Bijlage 10; Stedenbouwkundigplan Veilingterrein Langedijk

1. Inleiding

In opdracht van Hoorne B.V. heeft de Vastgoedadviseur.nl voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld, voor de verplaatsing en realisatie van een Welkoop vestiging (hierna te noemen: het project) ter plaatse van het oostelijk deel van bedrijventerrein De Wuijver te Noord-Scharwoude (hierna te noemen: het projectgebied). Vooruitlopend op de totale herontwikkeling van het oostelijk deel van het Veilingterrein met woningbouw en detailhandelsvoorzieningen (hierna te noemen: het totale projectgebied).

Voor het projectgebied heeft Bouwfonds Ontwikkeling B.V. in samenwerking met de gemeente Langedijk, op basis van de vastgestelde uitgangspunten in de 'Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude', een stedenbouwkundig ontwerp en een concept Voorontwerp bestemmingsplan voor het totale projectgebied opgesteld. De verplaatsing en realisatie van de nieuwe Welkoop vestiging is hierin opgenomen.

Naar aanleiding hiervan is, na een uitgebreid overlegtraject tussen Hoorne B.V. en de gemeente over de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Welkoop vestiging, voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld, zodat vooruitlopend op de vaststelling van het in voorbereiding zijnde Bestemmingsplan Industriestraat e.o., Noord-Scharwoude de realisatiefase met vergunningsverlening voor de Welkoop vestiging op het projectgebied in gang gezet kan worden.

In de voorliggende rapportage wordt de onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2. Het Project

2.1 Huidige juridische regeling van het projectgebied

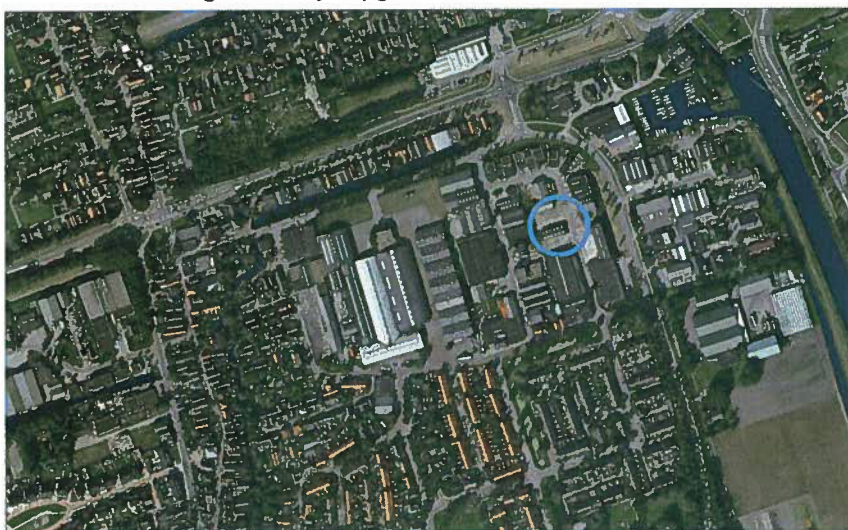
Vooralsnog vigeert op het projectgebied het bestemmingsplan “Industrieterrein De Wuyver 1977”, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1980. Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Industriedoeleinden.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan heeft Bouwfonds ontwikkeling B.V. in samenwerking met de gemeente Langedijk een stedenbouwkundig ontwerp (reeds vastgesteld) en een concept Voorontwerp bestemmingsplan voor het projectgebied opgesteld, op basis van de uitgangspunten uit de Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude. De randvoorwaarden uit deze, nog niet allen vastgestelde, beleidsdocumenten vormen de uitgangspunten voor de realisatie van de Welkoop vestiging in het projectgebied.

2.2 Begrenzing en ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het noordoosten van de kern Noord-Scharwoude in de gemeente Langedijk. Het totale projectgebied wordt globaal begrensd door de Veilingweg, Oostelijke Randweg, Juliana van Stolbergstraat en de Loswal die het huidige bedrijventerrein doorsnijdt.

Het project (blauw omcirkeld op afbeelding 1) ligt in de kern van het projectgebied waarvoor het definitieve Voorontwerp bestemmingsplan Industriestraat e.o., Noord-Scharwoude en de stedenbouwkundige visie zijn opgesteld.



1. Luchtfoto projectgebied, project blauw omcirkeld, Google Maps

3. Vigerend ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Meer specifiek gericht heeft het Rijk de volgende ambities:

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

De nadruk wordt meer gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Conform rijksbeleid wordt ruimte geboden aan reeds ter plaatse gevestigde bebouwing, zonder dat dit ten koste gaat van waardevol (cultureel) onbebouwd gebied. Het projectgebied bevindt zich in binnenstedelijk gebied en is momenteel onderdeel van een in verval geraakt en deels braakliggend industrieterrein De Wuijver.

Met de ontwikkeling van het projectgebied wordt het gebied betrokken bij de omgeving. Dit draagt bij aan het ontwikkelen van een veilige en gezonde woon- en werkomgeving wat het rijk als ambitie heeft gesteld.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Het Barro bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en behoort tot de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De rijks belangen werken veel directer door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies houden zich uitsluitend bezig met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Rijk en provincies geven aan of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Het Barro geeft hiermee de kaders aan waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

3.1.3 *Besluit milieueffectrapportage¹*

Het opstellen van een milieueffectrapport is niet van toepassing op een kleinschalig project, zoals de ontwikkeling van een Welkoop vestiging in het projectgebied. Een milieueffectrapportage dient opgesteld te worden bij grootschalige initiatieven zoals bedrijventerreinen, bestemmingsplanwijzigingen ter plaatse van buitengebied en woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen.

¹ [www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/mer/handleiding/wanneer-beoordeling-en-MRA, mei 2013](http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/mer/handleiding/wanneer-beoordeling-en-MRA-mei-2013)

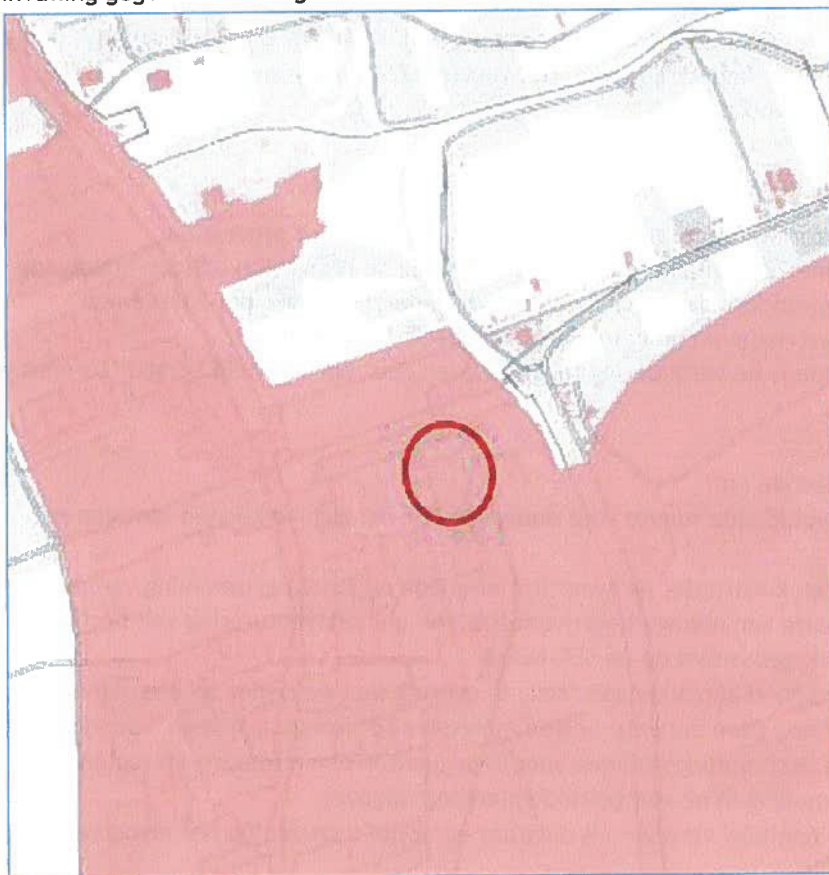
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

In juni 2010 is de structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

3.2.2 Bestaand bebouwd gebied

Het projectgebied valt binnen de kaders van het Bestaand Bebouwd Gebied, zie onderstaande afbeelding 2. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. Met de ontwikkeling van het project als onderdeel van het totale projectgebied, wordt invulling gegeven aan de gestelde doelen in de structuurvisie.



2. Uitsnede bestaand bebouwd gebied met in rood omcirkelt het projectgebied,
Bron: structuurvisiekaart provincie NH, mei 2013

3.2.3 *Provinciaal Ruimtelijke verordening Structuurvisie*

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. In de verordening is onder andere bepaald dat op bedrijventerreinen alleen grootschalige detailhandel mag worden gevestigd indien:

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

3.2.4 *Een goede plek voor ieder bedrijf*

De beleidsnota 'Een goede plek voor ieder bedrijf' is in 26 april 2005 vastgesteld. De nota is erop gericht de vestigingsplaats voor bedrijven en voorzieningen op lokaalbeleid goed te organiseren. Doelstelling is dat er voldoende vestigingsruimte voor bedrijven en voorzieningen in de gemeente aanwezig moet zijn. Er wordt onderscheid gemaakt in stedelijke - en bijzondere vestigingsmilieus. De vestiging van bedrijven en voorzieningen is in de nota uitvoerig beschreven. De vestiging van bedrijven en voorzieningen die niet in de nota zijn opgenomen is in beginsel niet wenselijk. In het gemeentelijk bestemmingsplan "Industrieterrein De Wuyver 1977" wordt omschreven in welke vestiging milieu(s) de locatie voorziet.

3.2.5 *Provinciaal herstructureringsprogramma 2013*

Het provinciaal herstructureringsprogramma 2013 is een update van het provinciaal herstructureringsprogramma 2009-2020. De provincie wil graag de regierol in handen houden op bedrijventerreinen waar veranderingen plaats vinden. Uit onderzoek blijkt dat 21% van de bedrijventerreinen in Noord Holland zijn verouderd. De doelstelling van het herstructureringsprogramma is de veroudering tegen te gaan door het versneld herstructureren van 6.500 ha bedrijventerrein.

Die regierol houdt het volgende in:

- Zorg dragen voor voldoende ruimte voor ondernemers om zich te kunnen vestigen en uitbreiden;
- Regie voeren op een kwalitatief en kwantitatief goede regionale afstemming van de planning en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, gebaseerd op de SER-ladder;
- Bij dreigend overaanbod aan plancapaciteit, in overleg met de regio, zachte plannen - plannen waarvoor nog geen ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd - bevriezen;
- Bij gemeentelijke bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen toezien op regionale afstemming en inpassing in de vastgestelde planningsopgave;
- Ervoor waken dat opnieuw veroudering ontstaat en actief inzetten op het invoeren van parkmanagement;
- Regionaal gedifferentieerd bedrijventerreinenbeleid voeren op basis van regionale economische ambities, toekomstige trends of demografische ontwikkelingen.

3.2.6 Detailhandels- en leisurevisie Noord - Holland

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

3.2.7 Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Voor de planperiode zijn twee speerpunten gekozen waarmee de provincie zich de komende planperiode wil profileren:

- De zandige versterking van de Noordzeekust wordt aangegrepen om de regio, ruimtelijk en economisch te versterken. Er is 13 miljoen euro gereserveerd voor het veiliger en aantrekkelijker maken van de Noord-Hollandse Kust en een kwaliteitsimpuls voor de badplaatsen;
- Er wordt extra aandacht besteed aan de economische kant van het water.

Met het toekomstig bestemmingsplan Industriestraat e.o., Noord-Scharwoude, waar het project onderdeel van gaat uitmaken, wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

De Structuurvisie 'Langedijk 2012-2030' is op 18 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de achterhaalde structuurvisie 2000-2020 waren aanleiding om vroegtijdig de structuurvisie te herzien. Naast de keuzes voor het woonbeleid in de komende jaren, wordt ook de vestiging van bedrijven om inwoners te voorzien in de dagelijkse voorzieningen uiteengezet. De nota besteedt aandacht aan de manier waarop de gemeente de kwaliteit van de woningbouw en de sociale kwaliteit in de verschillende dorpskernen wil waarborgen.

Een belangrijk aandachtspunt in de Structuurvisie is dat de gemeente graag het dorpse karakter met een landelijke uitstraling van de zes verschillende dorpskernen binnen de gemeente wil behouden. De visie is geen grote nieuwbouwprojecten buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

De in het gemeentelijk beleid omschreven voorzieningen zijn gericht op het creëren van een evenwichtig aanbod voor de verschillende dorpskernen in de gemeente:

- Wat betreft de mogelijkheden voor detailhandel in Noord- en Zuid-Scharwoude is een Detailhandelsvisie vastgesteld waarin de ontwikkeling van het projectgebied is opgenomen;
- 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.

De ontwikkeling van het totale projectgebied wordt in de structuurvisie benoemd als de herontwikkeling van het Veilingterrein dat in een periode vanaf heden tot 2020 zal worden gerealiseerd.

3.3.2 *Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk*

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft 12 juli 2011 het onderzoeksrapport “Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk”, BRO, 23 december 2010 vastgesteld.

In deze visie wordt de realisatie van de winkels, waaronder de Welkoop vestiging, op het voormalige Veilingterrein beschreven als één van de belangrijke versterkingen voor de detailhandel structuur. Het winkelgebied heeft een kernverzorgende functie en met het oog op de toekomst wordt het winkelgebied als dorpssteunpunt gezien.

3.3.3 *Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen*

In maart 2006 heeft de gemeente Langedijk de Facetregeling detailhandel op bedrijventerreinen vastgesteld. Het doel van deze juridische regeling is het beperken van de mogelijkheden voor vestiging van detailhandel op onder andere industrieterrein De Wuyver 1977. De vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen is ongewenst omdat de huisvestingslasten lager zijn ten opzichte van de reguliere detailhandel locaties binnen de gemeente, dit brengt oneerlijke concurrentie met zich mee.

Het beleid geldt niet voor alle categorieën van detailhandel. Grootschalige detailhandel zoals; bouwmarkten, meubeltoonzalen, keukencentra en tuincentra die vanwege hun omvang en assortiment niet in de bestaande winkelomgeving passen vormen een uitzondering. Gesteld wordt dat het bedrijfsvloeroppervlak van een winkelunit minimaal 500m² moet bedragen. De bouwmarkt activiteiten van de Welkoop met een bedrijfsvloeroppervlak van 1750 m² mogen derhalve uitgeoefend worden op de projectlocatie.

En de ontwikkeling betreft een bedrijfsverplaatsing binnen industrieterrein de Wuyver. De bedrijfsverplaatsing is nodig omdat in de voorgenomen ontwikkeling van het gebied ‘Het Veilingterrein’ de huidige Welkoop locatie aan de industriestraat wordt ingevuld met woningbouw.

3.3.4 *Economische visie, Langedijk Onderneemt*

De economische visie Langedijk Onderneemt, is vastgesteld op 24 januari 2012. De gemeente wil met de toekomst in het vooruitzicht graag haar vitale economie in stand houden. Gezien de ontwikkelingen in de omgeving van de gemeente spant Langedijk zich in om een productief en aantrekkelijk vestigingsklimaat te kunnen blijven bedienen. Met de economische visie wil de gemeente Langedijk laten zien welke doelen ze de komende jaren nastreeft en met welke ambitie zij die doelen wil bereiken, gezamenlijk met het bedrijfsleven in Langedijk.

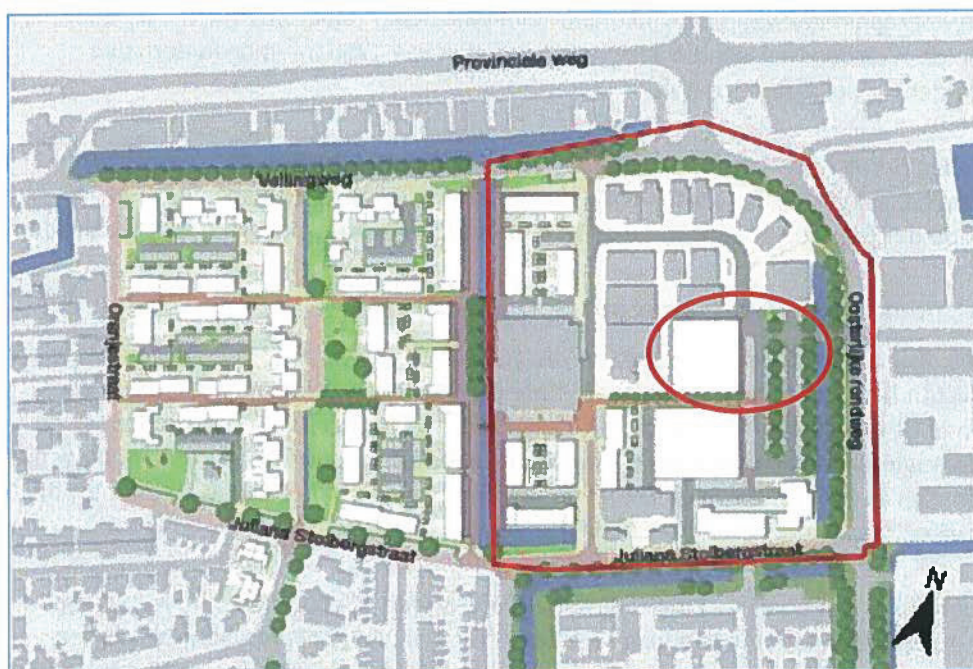
Belangrijk onderdeel is dat bedrijven die te groot zijn geworden of door stedenbouwkundige veranderingen niet meer op de huidige locatie passen elders in de gemeente kunnen worden gehuisvest. Het vestigingsklimaat, omschreven in het ruimtelijkbeleid, moet waar nodig verbeterd worden om elders in de gemeente te gemoed te komen aan de vestigingseisen en -ontwikkelingen van zittende en potentiële ondernemers.

3.3.5 Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude

De Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude (vastgesteld door de gemeenteraad op 19-10-2010) geeft het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weer waarbinnen de herontwikkeling van het Veilingterrein in Noord-Scharwoude dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat Bouwfonds Ontwikkeling BV. en de gemeente Langedijk, voorafgaande aan het ontwikkelen van een bouwplan afspraken vastleggen. Met betrekking tot het programma is aangegeven dat in het totale projectgebied gemengde bebouwing voor wonen en werken is voorzien, in combinatie met een te realiseren supermarkt en een agrarisch toeleveringsbedrijf (verplaatsing van de Welkoop). Tevens is men voornemens om Combitex binnen het projectgebied een nieuwe plek te geven in het gebouw met de Drie Bogen. Dit programma is vertaald in een stedenbouwkundigplan.

3.3.6 Stedenbouwkundigplan

Het stedenbouwkundigontwerp voor het Veilingterrein is in december 2011 tot stand gekomen. In een samenwerking tussen een klankbordgroep (waar belanghebbende bewoners, bedrijven en vertegenwoordigers van betrokken organisaties en instellingen deel vanuit maken) en de projectgroep Veilingterrein (waarin de gemeente Langedijk, Bouwfonds, Woningbouwvereniging Langedijk en stedenbouwkundig bureau RROG participeren) is een ontwerp voortgekomen waar alle partijen zich in kunnen vinden. In het oostelijke deel van het Veilingterrein is een detailhandel gebied opgenomen waar in de Welkoop vestiging is opgenomen, zie onderstaande afbeelding 3.



3. Stedenbouwkundigplan, rood omcirkeld de Welkoop vestiging

3.3.7 Welstandsnota 2013

Op 22 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Langedijk vastgesteld. In de welstandsnota is het gemeentelijk welstandsbeleid opgenomen. Er zijn welstandscriteria geformuleerd, die bestaan uit zowel algemene als gebiedsgerichte criteria. In de gemeente Langedijk kunnen op basis van overeenkomst in functionele, landschappelijke, cultuurhistorische kenmerken 8 welstandsgebieden worden onderscheiden:

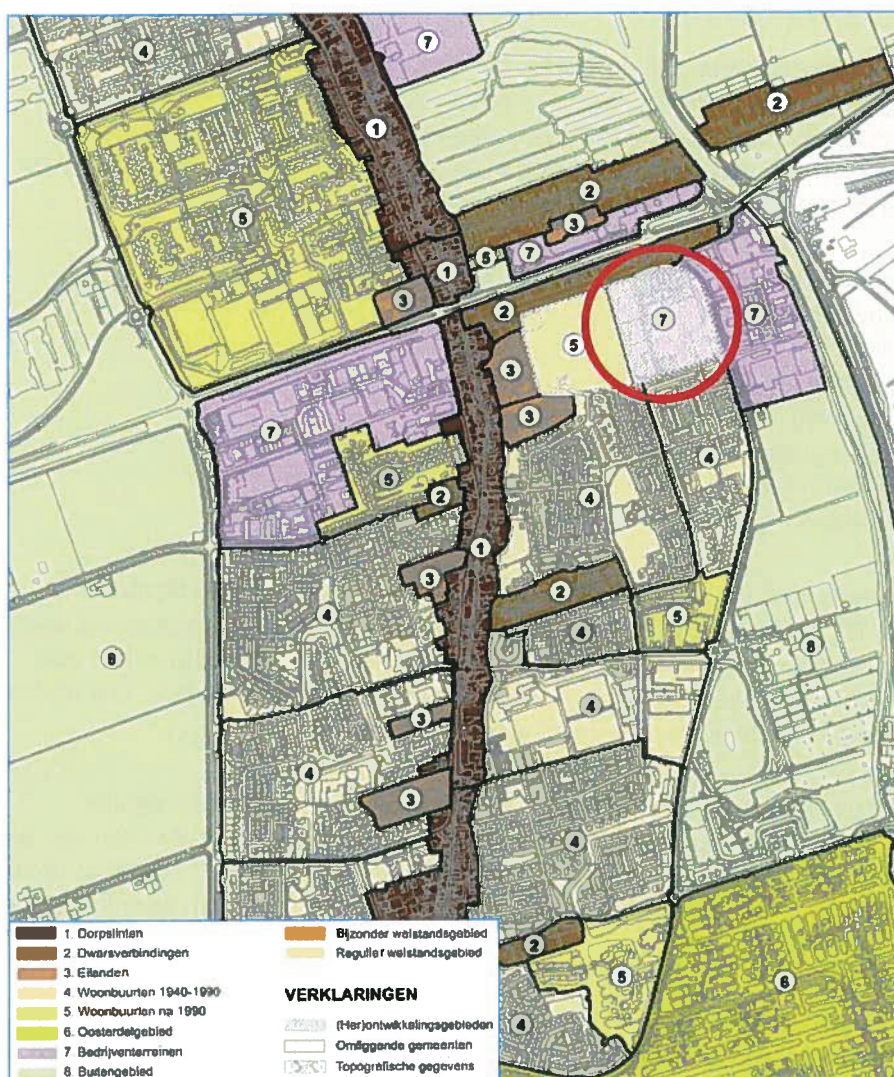
1. Dorpslinten bijzonder;
2. Dwarsverbindingen bijzonder;
3. Eilanden bijzonder;
4. Woonbuurten 1940-1990 regulier;
5. Woonbuurten na 1990 regulier;
6. Oosterdelgebied regulier;
7. Bedrijventerreinen regulier;
8. Buitengebied regulier.

Een groot deel van de gemeente Langedijk bestaat uit dorpslinten, waarvoor een bijzonder welstandsbeleid geldt. Dit betekent dat het hier gaat om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente naast het welstandstoezicht ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet. In deze gebieden moet het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Het projectgebied valt onder het welstandsgebied 7. Bedrijventerreinen waar een regulier welstandsbeleid van kracht is, zie afbeelding 4. Dit betekent dat deze gebieden afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen verdragen. De gemeente stelt hier geen aanvullende eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

In deze gebieden is het welstandstoezicht gericht op het handhaven van de basiskwaliteit. Doel van het welstandsbeleid is het streven naar (behoud van de) kwaliteit van de publieke ruimte. Een gebouw of bouwwerk staat vaak niet op zichzelf maar is onderdeel van een omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om voor verschillende gebieden de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de beoordeling van bouwplannen.

Het ontwerp van de Welkoop vestiging is in een vooroverleg door de welstandcommissie behandeld, hieruit is een positieve reactie voortgekomen. In het volgende hoofdstuk (4) is de platiek van de gevels weergegeven.



4. Welstandskaat 2013 Noord-Scharwoude Bron: www.gemeentelangedijk.nl,

3.3.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat de gemeente welwillend tegenover de ontwikkeling van de Welkoop vestiging staat. Dit komt in meerdere beleidsdocumenten naar voren. In de Visie op de detailhandel structuur is het projectgebied opgenomen als detailhandel locatie met de Welkoop als één van de toekomstige gebruikers. De in 2006 vastgestelde Facetregeling voorziet in het toestaan van grootschalige detailhandel op onder andere de projectlocatie, bedrijventerrein De Wuyver. Detailhandel wordt toegestaan wanneer de omvang en het assortiment van de betreffende winkel niet in de bestaande detailhandel omgeving passen. Net zoals in de detailhandel visie wordt in de economische visie van de gemeente Langedijk gesteld dat bedrijven die te groot zijn voor een bestaande locatie elders in de gemeente gevestigd moeten kunnen worden. Dit om de huidige vitale economie van Langedijk ook in de toekomst te behouden zodat de gemeente aantrekkelijk blijft voor de bedrijven van binnen en buiten de gemeente. De kader notitie Veilingterrein is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2010. De notitie geeft het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weer waarbinnen de herontwikkeling van het Veilingterrein in Noord-Scharwoude dient te worden gerealiseerd. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van de Welkoop vestiging. Naar aanleiding van de kadernotitie is in samenspraak met stakeholders (zowel bedrijven, bewoners al belangen verenigingen), de gemeente Langedijk en Bouwfonds Ontwikkeling B.V. een stedenbouwkundigplan vastgesteld wat wederom voorziet in de ontwikkeling van de Welkoop vestiging.

Derhalve kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de Welkoopvesting past in het door de gemeente Langedijk gestelde beleid. Door dat het Rijks - en Provinciaal beleid doorwerken in het gemeentelijk beleid past de ontwikkeling eveneens binnen de beleidskaders van deze bovenliggende overheden.

4. Planbeschrijving

De ontwikkeling van het projectgebied betreft een bedrijfsverplaatsing van de Welkoop vestiging aan de Veilingweg 14 naar de 2^e industriestaat op het 'Veilingterrein' in Noord-Scharwoude. De ontwikkeling van het projectgebied is onderdeel van de herontwikkeling van het gebied 'Veilingterrein'. Bouwfonds Ontwikkeling B.V. heeft in samenwerking met de gemeente Langedijk een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld (vastgesteld 13 december 2011) waarin de kaders van de herontwikkeling van het projectgebied zijn opgenomen.

De Welkoop vestiging heeft een oppervlak van ca. 1.750 m². De hoogte van het hoofdvolume is 5.40 m¹ met een plaatselijke verhoging tot 6.50 m¹ aan de achterzijde van het gebouw. Op afbeelding 5 t/m 8 is de plastiek van de gevels weergegeven.

4.1 Aanzichten



5. Perspectief Welkoop



6. Linker zijaanzicht Welkoop



7. Vooraanzicht Welkoop



8. Overzicht projectgebied Welkoop

5. Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoering van het project getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Bij het bepalen van de ruimtelijke scheiding wordt uitgegaan van de grootste richtingsafstand die betrekking heeft op de functies.

Bij de herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein De Wuijver ontstaat volgens de handreiking VNG “Bedrijven en milieuzonering” een gemengd gebied, een gemengd gebied is gelegen in de dorpskern. Er is sprake van een gemengd gebied wanneer er naast woningen een variatie van functies aanwezig zijn, zoals een combinatie met winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Gebieden die direct gesitueerd zijn aan de hoofdinfrastructuur behoren ook tot het gemengd gebied.

De bedrijfsactiviteiten van de Welkoop vallen onder milieucategorie 2 (detailhandel) bij een gebied met functiemenging wordt een richtingsafstand van 10 meter tot woningen geadviseerd. Gemeten vanaf de grens van de milieubelastende functie tot aan de gevel van de milieugevoelige functie. De bestaande en nieuw te realiseren woningen van het totale projectgebied liggen buiten de richtingsafstand.

Het milieuaspect ‘bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Milieu-Categorie	Richtingsafstand Wijk en rustig gebied	Richtingsafstand Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 1 Richtingsafstanden tabel, VNG Bron: Voorontwerp bestemmingsplan industriestaat e.o., 3 maart 2013

5.2 Externe Veiligheid

Uit de risicokaart van Noord-Holland blijkt dat het projectgebied niet binnen een toetsingsafstand van een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen, een hoge druk gasleiding of een transportleiding voor brandbare vloeistoffen of een risicovol bedrijf is gelegen.

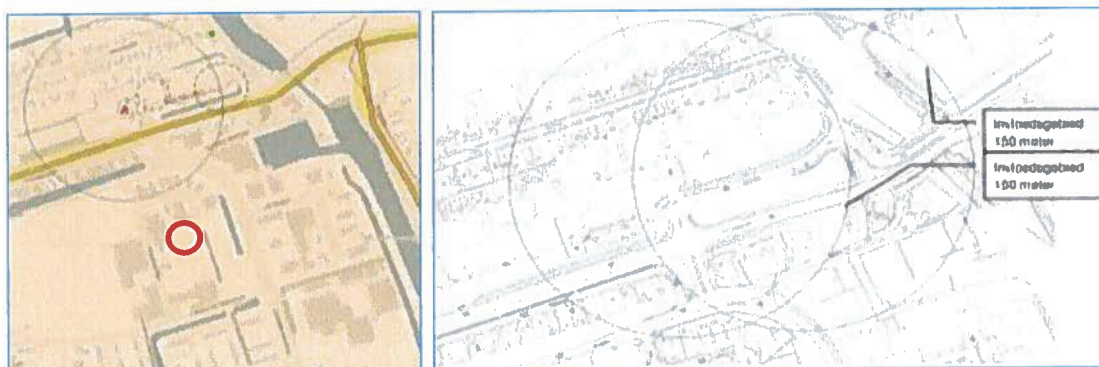
Het projectgebied ligt ook niet binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf in gevolge het Besluit Externe Veiligheid (BEVI). Het project zelf is een bedrijf met bedrijfsmatige opslag van vuurwerk en kunstmeststoffen. Het bedrijf is ingedeeld in categorie 2 (SBI 5148.7 opslagconsumentenvuurwerk <10 kg en SBI code 5155.2 groothandel kunstmeststoffen) de maximale opslag van kunstmeststoffen bedraagt maximaal 10.000 kg waarbij de richtingsafstand tot woningen in een gemengd gebied is 10 meter (zie tabel 1, § 5.1). De nieuwe woningen komen buiten deze richtingsafstand te liggen.

Derhalve zijn er geen factoren met betrekking tot de externe veiligheid die belemmerend zouden kunnen werken voor het realiseren van de Welkoop vestiging.

5.2.1 LPG tankstation

Aan de spoorstraat 163, in de nabijheid van het projectgebied, ligt een LPG tankstation. Echter uit een in april 2010 door DHV gerapporteerd onderzoek naar de risico's, kan opgemaakt worden dat de grenswaarde en richtwaarde van het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet worden overschreden.

Als bijlage 1 is het rapport QRA 3 LPG Stations toegevoegd en als bijlage 2 is de adviesbrief m.b.t. LPG station van de veiligheidsregio Noord-Holland toegevoegd.

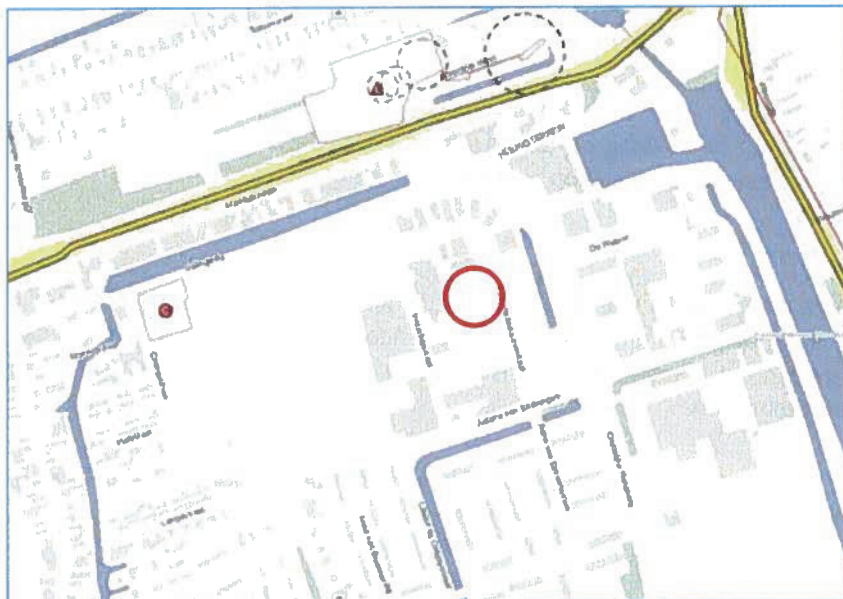


9. Belemmeringscirkel LPG station Spoorstraat 163, bron: QRA 3 LPG station in de gemeente Langedijk

5.2.2 Route gevaarlijke stoffen

De Welkoop vestiging ligt op ongeveer 200 meter afstand van de N504 gelegen. De gemeente Langedijk heeft de N504 opgenomen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Maatgevend is het transport met tankwagens van LPG en Propaan. De veiligheidsregio Noord-Holland heeft aangegeven dat het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de ontwikkeling van de Welkoop vestiging vormt.

Als bijlage 3 is het rapport QRA Route gevaarlijke stoffen via N504 toegevoegd en als bijlage 4 is de adviesbrief m.b.t. route gevaarlijke stoffen van de veiligheidsregio Noord-Holland toegevoegd.



10. Route gevaarlijke stoffen, bron: QRA van het transport van gevaarlijke stoffen over de N504

5.3 Bodemkwaliteit

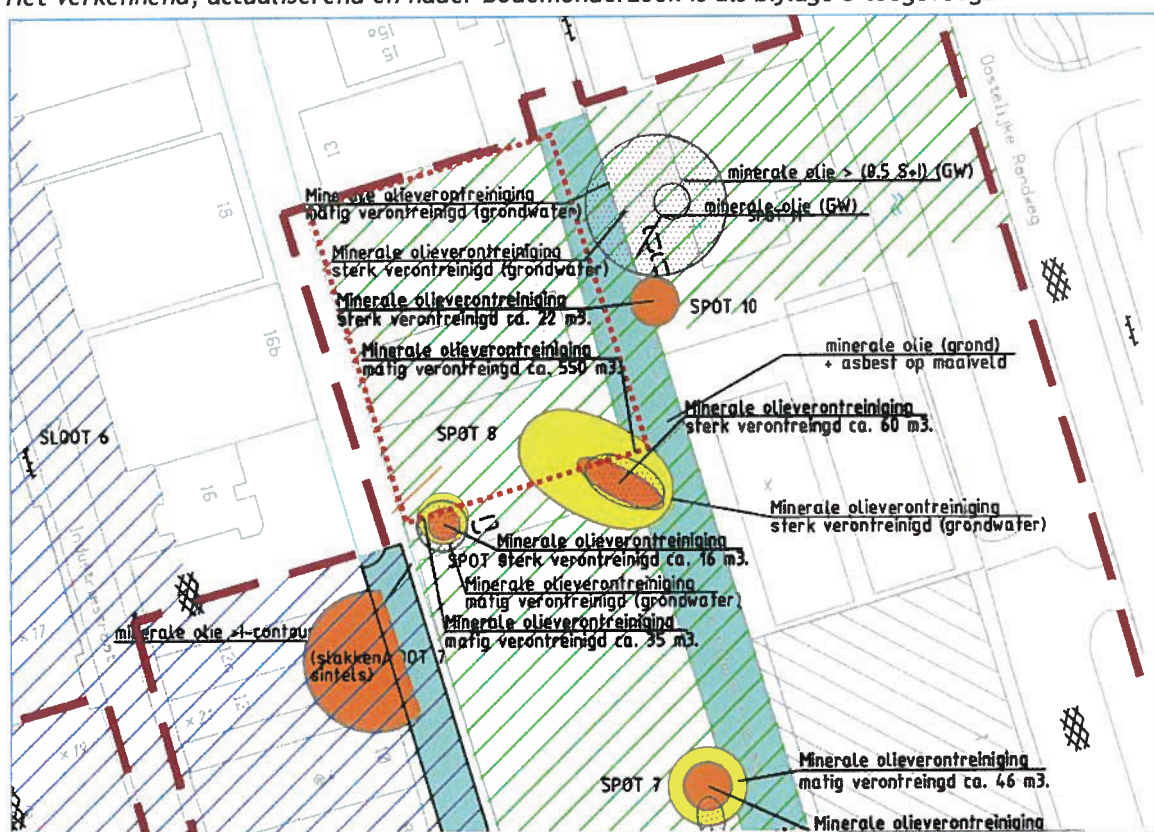
Grontmij Nederland B.V. heeft in januari 2012 voor het totale projectgebied een verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform:

- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740;
- Asbestonderzoek NEN 5707 en 5897.

Het actualiserend onderzoek is uitgevoerd, omdat een deel van de eerder uitgevoerde onderzoeken onvolledig of verouderd is. Uit de onderzoeken komt naar voren dat er plaatselijk vervuiling aanwezig is die gesaneerd moet worden. Dit kan op een milieu hygiënische- en kostenefficiënte wijze uitgevoerd worden, waardoor de bodemvervuiling geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. zal voor het gehele gebied één saneringsplan op stellen en uitvoeren. Reden hiervoor is het feit dat er in de omgeving meerdere verontreinigingen (zie afbeelding 11) zijn aangetroffen. Het saneringsplan wordt vooraf ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd. De bouwwerkzaamheden op de locatie kunnen pas van start gaan nadat het saneringsplan is goedgekeurd.

Het verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek is als bijlage 5 toegevoegd.



11. Uitsnede kaart uitgevoerde onderzoeken, met rood gestippeld project locatie, Bron: bijlage 5 bodemonderzoek Veilingterrein Noord Scharwoude, Grontmij januari 2012

5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is sinds 2007 van kracht. Omdat de voorgenomen ontwikkeling van het totale projectgebied een bestemmingsplanwijziging betreft moet volgens de Wet Luchtkwaliteit aangetoond worden dat de ontwikkeling voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving.

Naar aanleiding hiervan is in opdracht van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. in april 2012 door Grontmij een onderzoek naar de gevolgen van de totale ontwikkeling voor de luchtkwaliteit uitgevoerd.

Uit het onderzoeksrapport komt naar voren dat de ontwikkeling van het totale projectgebied, waar het projectgebied onderdeel van is, niet leidt tot een overschrijding van de gestelde grenswaarden.

Zowel voor de huidige situatie als voor de plansituatie zijn berekeningen uitgevoerd. Voor alle situaties blijkt dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit (de concentraties NO₂ en PM₁₀) niet worden overschreden. Gebaseerd op de resultaten van dit onderzoek kan het project wat betreft de effecten op de luchtkwaliteit zonder meer worden uitgevoerd.

Het onderzoeksrapport Nieuwbouw op het voormalige Veilingterrein te Noord-Scharwoude is als bijlage 6 toegevoegd.

5.5 Geluid

De bedrijfsactiviteiten van de Welkoop vallen onder milieucategorie 2 (detailhandel) bij een gebied met functiemenging wordt een richtingsafstand van 10 meter (zie tabel 1, § 5.1) tot woningen geadviseerd. De bestaande en nieuw te realiseren woningen van het totale projectgebied liggen buiten de richtingsafstand.

In de gemeente Langedijk zijn geen bedrijven toegestaan die zone-plichtig zijn op grond van de Wet geluidshinder. Ingeval van plannen voor bedrijven moet onderzocht en aangetoond worden dat aan woningen nabij het plan geen overschrijding van de geluidsgrenswaarde ontstaat.²

Het gaat in dit geval om een bedrijfsverplaatsing van de Welkoop vestiging van de Veilingweg 14 naar de tweede Industriestraat te Noord-Scharwoude. De detailhandel ontwikkeling met de Welkoop op het projectgebied is derhalve niet zone-plichtig.

² Bron: gemeente Langedijk, "een goede ruimtelijke onderbouwing".

5.6 Cultuurhistorie en Archeologie

5.6.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het uitgangspunt van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat men die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. Daarmee wordt voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding is het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

De Provincie heeft diverse maatregelen getroffen voor de inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordening. Culturele planologie en cultureel behoud behoren tot de vier kerntaken die de provincie in de leidraad omschrijft. Hiermee sluit de provincie aan op de Nota Belvédère.

De provincie betreft nadrukkelijk culturele waarden, waaronder archeologische waarden, bij de inrichting van de ruimtelijke en stedelijke vernieuwing. Hiertoe zijn gebieden, die naar verwachting archeologisch waardevol zijn, aangewezen als provinciale archeologische attentiegebieden op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Deze informatiekaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische waarden in Noord Holland.

De waarde stellingen van de informatiekaart zijn bedoeld als primaire algemene indicaties die per specifiek projectgebied nadere invulling en precisering behoeven. Op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Holland is het project aangeduid als stedelijk gebied. Provinciaal gezien heeft dit gebied geen archeologische dan wel cultuurhistorische waarde.



12. Bron: Cultuur Historische waarde kaart provincie Noord Holland, met in rood omcirkelt het projectgebied)

5.6.2 Beleidsnota cultuurhistorie

De beleidsnota cultuurhistorie van de gemeente Langedijk geeft aan dat archeologisch onderzoek benodigd is bij een planomvang groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

Het projectgebied bestaat uit een oude vaarpolder. Het uitgebreid bodemonderzoek van Grontmij (bijlage 5) heeft uitgewezen dat de bovenste 2 meter van de grond in het projectgebied bestaat uit zand. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen zich onder deze laag bevinden of reeds verstoord zijn door het aanbrengen van het zandpakket. Om deze reden wordt nader archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



13. Archeologische waarde kaart Langedijk, Bron: beleidskaart archeologie 3 november 2010

5.7 Water

Het perceel waarop de ontwikkeling betrekking heeft ligt in het gebied dat valt onder werking van de Keur en WVO regelgeving van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat voor ieder ruimtelijkplan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. HHNK streeft er naar water zoveel mogelijk op een goede manier in het project te implementeren.

Met de herontwikkeling van het totale projectgebied, waar het project deel vanuit maakt, neemt het totaal aan verhard oppervlak af en het water oppervlak toe. Het hoogheemraadschap eist daarom geen compenserende maatregelen met betrekking tot waterberging.

Met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de uitgangspunten van duurzaam bouwen wordt het hemelwater van de bebouwing in de omgeving gescheiden van het afvalwater (gescheiden stelsel).

Momenteel is er in het openbaar gebied een rioolstelsel aanwezig dat het water niet separaat afgevoerd. Tijdens de realisatiefase van het totale projectgebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd.

Als bijlage 7 is de Watertoets Veilingterrein te Noord-Scharwoude toegevoegd.

5.8 Natuur en Landschap (flora & fauna)

ProCensus heeft voor het totale projectgebied een Flora- en faunaonderzoek inclusief vleermuizenonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is onderzocht of er bij de geplande werkzaamheden verspreid over het gehele projectplan voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van mogelijk aanwezige beschermde dier en plantensoorten.

5.8.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is dan ook geen sprake van effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op deze beschermde natuurgebieden.

5.8.2 Soortenbescherming

Tijdens de veldonderzoeken zijn de beschermde vleermuis en dwergvleermuis waargenomen. Daarnaast zijn aanwijzingen voor de aanwezigheid van een kerkuil. De vleermuizen en de kerkuil zijn niet waargenomen bij het project maar elders in het projectgebied. De bebouwing die ten tijden van het onderzoek op het projectgebied stond is om die reden reeds gesloopt.

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en Faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan.

Het ministerie van LNV heeft per brief bevestigd dat het toegestaan is de geplande werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd. Doel van deze maatregelen is dat negatieve effecten van de werkzaamheden op vleermuizen tot een minimum worden beperkt. Het betreft hier onder andere het voorkomen van verstoring in de paartijd, het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden, het zoveel mogelijk voorkomen van lichtverstoring en compenseren door middel van vleermuiskasten. Om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de kerkuil te waarborgen zijn, voorafgaand aan de sloop van het gebouw waar de kerkuil zou verblijven, twee alternatieve nestkasten opgehangen.

Als bijlage 8 zijn de Natuurtoets inclusief vleermuisonderzoek Veilingterrein Noord-Scharwoude en als bijlage 9 een brief van het Ministerie van Landbouw toegevoegd.

5.9 Verkeer en Parkeren

Bij de ontwikkeling van het totale projectgebied is bij het stedenbouwkundig ontwerp een verkeer- en parkeervisie opgesteld. Het projectgebied, uitgezonderd van de Oostelijke randweg, wordt ingericht als 30 km-zone. Vanaf de provinciale weg (N504) is het projectgebied via de Juliana van Stolbergstraat en de Veilingweg te bereiken. De Veilingweg wordt opnieuw ingericht en voorzien van kuispuntplateau's en ter hoogte van de brug over de Loswal komt een versmalling in de weg. De Veilingweg wordt bij de overgang naar de Oostelijke randweg voorzien van een uitritplateau.

Het aantal parkeerplaatsen voor het projectgebied is gebaseerd op de CROW normering die in de gemeente Langedijk geldt. Voor de ontwikkeling van het projectgebied met een Welkoopvestiging zijn 2,2 parkeerplaatsen per 100m² bvo gereserveerd. Het parkeerterrein voor zowel de Welkoop vestiging en de naastgelegen supermarkt voldoet aan de parkeernorm. Op het door derden aan te leggen parkeerterrein worden minimaal 99 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerterrein is gesitueerd aan de voorzijde van de winkels met een hoofd ontsluitingsstructuur via de Oostelijke randweg.

Als bijlage 10 is het stedenbouwkundigplan Veiling terrein Langedijk toegevoegd.

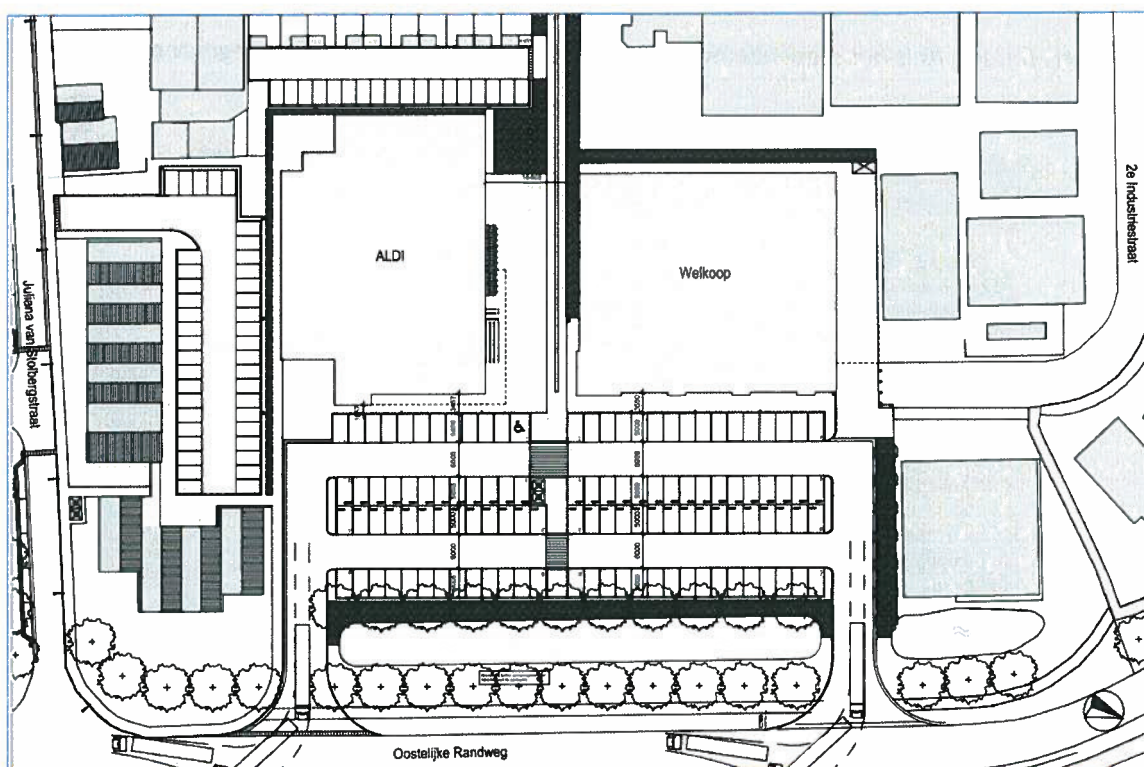


14. Afbeelding inrichting projectgebied, Bron: Stedenbouwkundigplan Veilingterrein Langedijk 1 december 2011

Bestemming	Oppervlakte	P/100m ²	P totaal
Bouwmkt	1.750	2.2	39
Supermarkt	1.500	4.0	60
Minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen			99

Parkeernormering CROW:

- Dure woning (cat. 4) 2,0 parkeerplaatsen;
- Middensegment woning (cat. 3) 1,8 parkeerplaatsen per woning;
- Goedkope woning (cat. 1 + 2) 1,7 parkeerplaatsen per woning;
- Woning met zorgindicatie 0,6 parkeerplaatsen;
- Supermarkt 4,0 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo;
- **Bouwmarkt (Welkoop) 2,2 plaatsen per 100 m2 bvo;**
- Opslagruimte (Combitex) 0,8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo;
- Showroom 1,6 (Combitex) parkeerplaatsen per 100 m2 bvo;
- Winkel 2,2 (Combitex) parkeerplaatsen per 100 m2 bvo;
- Garage met oprit geldt als 1,0 parkeerplaats;
- Garage zonder oprit geldt als 0,3 parkeerplaats;
- Carport geldt als 0,7 parkeerplaats;
- Tuinparkeerplaats geldt als 0,7 parkeerplaats.



15. Verkeer- en parkeerplan projectgebied

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling van het projectgebied is een particulier initiatief, de met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer, Hoorne B.V.

Voor de ontwikkeling en realisatie van het totale projectgebied hebben de gemeente en Bouwfonds Vastgoed B.V. op 19 oktober 2013 een exploitatieovereenkomst gesloten. Waarbij Bouwfonds Ontwikkeling B.V. instaat wordt geacht de kosten voor de ontwikkeling en eventuele planschade te dragen. Hierbij is een uitgangspunt dat de kosten voor de ontwikkeling uit de verkoop van de woningen wordt terugverdiend.

Op grond van bovenstaande uitgangspunten wordt de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefnemer van het project heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat tegen voorliggend planinitiatief enige vorm van bezwaar of beroep zal plaatsvinden. Zeker niet omdat het project onderdeel is van het totale projectgebied waarvan het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan op 13 december 2011 is vastgesteld.

Daarnaast heeft Bouwfonds Ontwikkeling B.V. in 2006, in samenwerking met omwonenden en belanghebbenden het werkboek *ideeën voor nieuw woonwijk op Veilingterrein Noord-Scharwoude* opgesteld. Het werkboek is opgesteld om de ideeën en visie van de omwonenden mee te geven aan de stedenbouwkundigen. Samen met de op 19 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgestelde kadernotitie is een tweede participatie ronde georganiseerd. Tijdens deze ronde is een klankbordgroep opgericht waarin belanghebbende bewoners, bedrijven, organisaties en instellingen participeren. In samenwerking met de projectgroep Veilingterrein (Bouwfonds, gemeente Langedijk, woningbouwvereniging Langedijk en stedenbouwkundigbureau RROG) is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt.

7. Civiele werken

Met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de uitgangspunten van duurzaam bouwen wordt het hemelwater van de bebouwing op het projectgebied gescheiden van het afvalwater (gescheiden stelsel).

Momenteel is er in het openbaargebied een rioolstelsel aanwezig dat het hemel- en afvalwater niet separaat afgevoerd. Tijdens herinrichting van het gehele Veilingterrein zal een gescheiden stelsel in het openbaargebied worden aangelegd waarop het gescheiden stelsel van de Welkoop vestiging wordt aangesloten.

8. Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

In voorliggende onderbouwing is de realisatie van de Welkoop vestiging zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd. Onderstaand is puntsgewijs de motivering van het project omschreven:

- Door de ontwikkeling van het projectgebied wordt het rommelige uiterlijk van de locatie vervangen door een beheersbaar kwalitatief uiterlijk;
- De ontwikkeling is opgenomen in de vastgestelde stedenbouwkundige visie van de gemeente Langedijk
- De voorgenomen ontwikkeling omvat een inbreidingslocatie en sluit daarbij aan bij de beleidslijn van het rijk, de provincie en de gemeente;
- Het plan voorziet in een ontwikkeling die in functionele zin past binnen de omgeving;
- De ontwikkeling van het projectgebied is opgenomen in de Visie op de detailhandel structuur Langedijk;
- De verplaatsing van de Welkoop vestiging naar het projectgebied is opgenomen in de vastgestelde kadernotitie voor de herontwikkeling van het Veilingterrein;
- De voorgenomen ontwikkeling past in de omgeving en betreft het projectgebied bij haar omgeving;
- Regelgeving met betrekking tot geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie vormen geen belemmering voor de realisatie van het project;
- De ontwikkeling van het projectgebied heeft een maatschappelijk draagvlak. In samenspraak met omwonenden en belanghebbenden is het werkboek ideeën voor nieuwe woonwijk op Veilingterrein Noord-Scharwoude opgesteld;
- De ontwikkeling past binnen de gestelde regels van de Facetregeling voor realisatie van grootschalige detailhandel op bedrijventerrein de Wuyver;
- De economische visie Langedijk voorziet in de verplaatsing van bedrijven die te groot geworden zijn voor de huidige locatie binnen de gemeente zoals de Welkoop;
- Sanering van de locatie is financieel alleen mogelijk door de ontwikkeling van de Welkoop vestiging.

