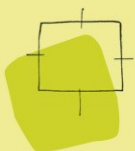


Facetbestemmingsplan bestemming Gemengd
Noord- en Zuid-Scharwoude



gemeente **Langedijk**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

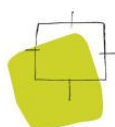
Facetbestemmingsplan bestemming Gemengd Noord- en Zuid-Scharwoude

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels + bijlagen
Verbeelding

20 januari 2015
Projectnummer 122.00.10.01.09



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Het begrip ‘supermarkt’	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Algemeen spraakgebruik	7
3	De situatie in Langedijk	11
3.1	Bestaand aanbod	11
3.2	De ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.1	Trede 1: Is er een regionale behoefte?	14
3.2.2	Trede 2: Kan de behoefte worden opgevangen in stedelijk gebied?	15
4	Mogelijkheden in het dorpenlint	17
4.1	Verkeersaantrekking en woon- en leefklimaat	17
4.2	Fysieke ruimte en stedenbouwkundige structuur	18
4.3	Cultuurhistorische waarde	19
4.4	Conclusie	20
5	Overige aspecten	21
5.1	Aard van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude	21
5.2	Dienstenrichtlijn Europese Unie	21
6	Eindconclusie	23
7	Juridische vormgeving	25

Inleiding



1.1

Aanleiding

Op 11 juni 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (de Afdeling) uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 mei 2013.

Voor een tweetal plandelen is door de Afdeling artikel 9.1, sub c in de regels van het bestemmingsplan Noord- en Zuid- Scharwoude vernietigd. Artikel 9 betreft de bestemming 'Gemengd', die betrekking heeft op een groot deel van het historische bebouwingslint langs de Dorpsstraat in Noord- en Zuid-Scharwoude. In dit artikel is bepaald dat uitsluitend bestaande supermarkten zijn toegestaan. Hiertegen is beroep aangetekend. De Afdeling heeft dit beroep gehonoreerd en tevens in de uitspraak de opdracht gegeven aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude voor de plandelen op dit punt te repareren.

Belangrijke argumenten voor de vernietiging zijn te vinden in rechtsoverweging 7.3 en 10.3 van de uitspraak:

- onvoldoende duidelijk is het onderscheid tussen een supermarkt en 'detailhandel in levensmiddelen', omdat van het begrip "supermarkt" geen definitie is opgenomen;
- er is in de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende motivering (economisch en/of ruimtelijk) aangevoerd, waaruit blijkt dat de vestiging van een supermarkt binnen de bestemming 'Gemengd' niet passend is.

De Afdeling heeft in de uitspraak aan de gemeenteraad de opdracht gegeven om het bovenstaande alleen te repareren voor de vernietigde plandelen:

- tussen de Voorburggracht en de Dorpsstraat met de nummers Voorburggracht 290 en 292 en Dorpsstraat 627, 627A, 627B, 627C en 627D;
- perceel Voorburggracht 178.

Omdat de uitspraak in feite doorwerking heeft naar de gehele bestemming 'Gemengd' acht de gemeente een vaste beleidslijn noodzakelijk. Derhalve zal een reparatie plaatsvinden voor de gehele bestemming 'Gemengd' door middel van het voorliggende facetbestemmingsplan.

1.2

Doel

Het voorliggende facetplan heeft ten doel om voor de hele bestemming 'Gemengd' in het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude te motiveren waarom de vestiging van nieuwe supermarkten binnen deze bestemming al dan niet passend is. Daarbij zal duidelijkheid worden gegeven wat onder een supermarkt moet worden verstaan. Bij de argumentatie zal tevens de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast, zoals dat is vereist op basis van artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

Voor alle overige aspecten van de regelgeving en achtergronden van de bestemming 'Gemengd' wordt verwezen naar het Bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, dat door de raad van gemeente Langedijk is vastgesteld op 28 mei 2013.

1.3

Leeswijzer

In het navolgende zal in de eerste plaats worden ingegaan wat onder een supermarkt moet worden volstaan. In hoofdstuk 3 komen de argumenten aan de orde op basis waarvan de vestiging van supermarkten binnen de bestemming 'Gemengd' al dan niet passend wordt geacht. De argumentatie is met name gericht op ruimtelijke overwegingen. Voor zover noodzakelijk zal ook aandacht worden besteed aan argumenten die ingaan op de concurrentieverhoudingen.

In hoofdstuk 4 wordt daarnaast aandacht besteed aan enkele overige aspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het voorliggende facetplan.

Het begrip 'supermarkt'



2.1

Inleiding

In het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude is geen definitie voor het begrip 'supermarkt' opgenomen. In beginsel dient dan ook aansluiting te worden gezocht bij definities die in het spraakgebruik een algemene gelding hebben. De Afdeling heeft in de uitspraak van 11 juni 2014 echter geoordeeld dat niet inzichtelijk is gemaakt wat in het plan onder supermarkt moet worden verstaan. Het voorliggende hoofdstuk is er dan ook op gericht om te komen tot een voor het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude passende definitie voor het begrip 'supermarkt'.

2.2

Algemeen spraakgebruik

De Dikke Van Dale definieert een supermarkt als 'zelfbedieningszaak met een grote verscheidenheid aan levensmiddelen'. De Rabobank definieert een supermarkt als volgt: 'Een supermarkt is een relatief grote zelfbedieningswinkel waar algemene levensmiddelen worden verkocht met een steeds groter aandeel vers en additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn vaak onderdeel van een keten die in een regio, land of zelfs meerdere landen winkels heeft.'

Er circuleert daarnaast een breed scala aan kortere en langere definities. Daaruit kunnen enkele lijnen worden gedestilleerd:

- In een supermarkt worden droge kruidenierswaren en verse levensmiddelen als groente, brood, vlees en vleeswaren, zuivelproducten en vis verkocht.
- In een supermarkt worden niet-levensmiddelen aangeboden in de vorm van onder meer huishoudelijke artikelen, schoonmaakartikelen, artikelen gericht op persoonlijke verzorging tijdschriften en dergelijke. Op kleine schaal worden diensten aangeboden (postagentschap, stomerij, et cetera). Soms worden al dan niet incidenteel ook andere niet-levensmiddelen aangeboden in de vorm van bijvoorbeeld kleding, schoeisel, doe-het-zelfartikelen, sport- en vrijetijdsartikelen en dergelijke. Hoewel het aandeel niet-levensmiddelen groeit, blijft dit toch ongeschikt aan het aanbod van levensmiddelen.

- Een supermarkt kenmerkt zich door zelfbediening, al worden in grote supermarkten soms ook verse levensmiddelen in bediening aangeboden.
- Een supermarkt is 'relatief groot', waarbij de definitie van 'groot' in het midden wordt gelaten.
- Een supermarkt behoort doorgaans tot een landelijke of regionaal opererende keten.

Over de vraag bij welke omvang een supermarkt een voldoende omvang heeft voor een volwaardig assortiment én rendabel kan functioneren, worden in diverse rapportages doorgaans als maten aangevoerd:

- voor een supermarkt met een breed assortiment van kruidenierswaren en versartikelen (ook wel 'fullservicesupermarkt' genoemd) 1000-1200 m² winkelverkoopvloeroppervlak¹; hiertoe behoren winkelketens als Albert Heijn, Jumbo, Deen, Dekamarkt, Vomar en Coöp;
- voor een discountsupermarkt (Aldi, Lidl) een winkelverkoopvloeroppervlak van 600-800 m².

Hierbij moet het volgende worden opgemerkt:

- De supermarktsector wordt gekenmerkt door een voortdurende schaalvergroting; supermarktketens streven bij de vestiging van nieuwe supermarkten veelal naar vloeroppervlaktes die meer bedragen dan de genoemde metrages (Jumbo bijvoorbeeld naar 2000 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo)). Dit om voldoende ruimte te bieden voor de uitstalling van een breed assortiment van artikelen, om te kunnen concurreren met andere aanbieders en uiteindelijk om een goed bedrijfsresultaat te genereren.
- Voor bestaande 'fullservicesupermarkten' zal bij een goed ondernemerschap en maximale kostenbeheersing een rendabele bedrijfsvoering ook mogelijk zijn bij een kleiner metrage dan 1000 m² wvo. De economische omstandigheden voor dit type kleinere supermarkten worden echter steeds moeilijker, mede door de verruiming van de winkelsluitingstijden. Het aantal kleine supermarkten blijft dan ook voortdurend afnemen. In de praktijk biedt een fullservicesupermarkt met een omvang van minder dan 500 m² onvoldoende ruimte om een breed assortiment op een aantrekkelijke wijze uit te stallen.

TWIJFELGEVALLEN

Kleine supermarkt-achtige winkels (door de Rabobank in Cijfers en Trends als 'minisupermarkt' aangemerkt) komen ook voor. Daarbij kan worden gedacht aan:

- levensmiddelenzaken op relatief 'dure' locaties in grote binnensteden;
- levensmiddelenzaken op grotere stations en luchthavens;

¹ Voorheen werd in distributie planologisch onderzoek altijd gewerkt met de term wvo (verkoopvloeroppervlak). Op dit moment is het meer gangbaar om wvo (winkelverkoopvloeroppervlak) te hanteren. Bij supermarkten gaat om wvo dagelijkse goederen.

- levensmiddelenzaken van buitenlandse ondernemers (toko, Turkse winkel, Surinaamse winkel, en dergelijke);
- levensmiddelenzaken (winkel van winkel) in uitgesproken toeristische gebieden, die soms slechts een deel van het jaar open zijn;
- delicatessenwinkels met een breed assortiment (wild, kaas, noten, wijn, en dergelijke);
- kampwinkels.

Hierbij gaat het veelal om specifiek aanbod voor een bepaalde doelgroep, zoals toeristen, mensen die in de binnenstad lunchen en passanten. De winkels zijn klein en het aanbod is niet vergelijkbaar met dat in een fullservice- en de discountsupermarkt. Dit type zaken moet eerder als 'levensmiddelenwinkel' worden gedefinieerd dan als supermarkt. De omvang is doorgaans niet meer dan 200 à 300 m² vvo; kampwinkels op grote recreatieterreinen zijn soms groter.

In de situatie in de gemeente Langedijk is de vestiging van dit soort winkels niet aan de orde (binnenstad, station, toeristisch centrum, kampwinkel) of niet problematisch (delicatessenwinkel, buitenlandse levensmiddelenwinkel). Met andere woorden: een levensmiddelenwinkel met een beperkt oppervlak (minder dan 500 m² vvo), die zich richt op een specifieke doelgroep, delicatessenwinkels en levensmiddelenwinkels met een 'buitenlands assortiment' (de eerder genoemde toko, Turkse winkel, Surinaamse winkel, en dergelijke) stuit in het dorpslint niet op bezwaren. Dit type winkels heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking en is qua invloed op het woon- en leefklimaat vergelijkbaar aan andere typen winkels in het dorpslint.

Gezien het bovenstaande wordt een supermarkt als volgt gedefinieerd (enigszins aangepaste definitie van de Rabobank):

DEFINITIE SUPERMARKT

'Een supermarkt is een zelfbedieningswinkel met een winkelverkoopvloeroppervlak van minimaal 500 m², waar een breed assortiment algemene en verse levensmiddelen worden verkocht, met een additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn veelal onderdeel van een keten die in een regio, land of zelfs meerdere landen winkels heeft.'

Voor de volledigheid: de genoemde 500 m² oppervlakte is een winkelverkoopvloeroppervlak. Voor een daadwerkelijke vestiging van een supermarkt moet vanwege onder andere verkeer/bevoorrading worden gerekend met een groter bruto ruimtebeslag (zie verder Hoofdstuk 3 en 4).

De gemeente vindt het ongewenst om minisupermarkten op voorhand uit te sluiten binnen de bestemming 'Gemengd'. Aansluitend op het beleid voor aan huis verbonden beroep en bedrijf behorende bij een woonfunctie, dient een minisupermarkt in elk geval groter te zijn dan 50 m². Dit is afgeleid uit het feit dat voor aan huis verbonden beroep en bedrijf behorende bij een woonfunctie geen detailhandel is toegestaan en dat de oppervlakte van een aan huis verbonden beroep en bedrijf ten hoogste 50 m² mag bedragen.

DEFINITIE MINISUPERMARKT

Een minisupermarkt wordt als volgt gedefinieerd:

‘Een levensmiddelenwinkel met een oppervlak van meer dan 50 m² en minder dan 500 m² wvo, die zich richt op een specifieke doelgroep, delicatessenwinkels, levensmiddelenwinkels met een beperkt, specifiek assortiment en daarmee gelijk te stellen levensmiddelenwinkels.’

Voor alle duidelijkheid: een verzameling van speciaalzaken in één pand valt niet onder de definitie van supermarkt. Deze winkels/speciaalzaken worden in het facetbestemmingsplan los van elkaar gezien (ondanks het delen van dezelfde ingang) en vallen dan elk voor zich onder het begrip minisupermarkt (mits aan de oppervlakte eisen wordt voldaan).

De situatie in Langedijk



3.1

Bestaand aanbod

In de gemeente Langedijk is een breed aanbod van supermarkten aanwezig:

- in Oudkarspel een vestiging van Vomar aan de Voorburggracht;
- in Noord-Scharwoude een vestiging van Deen aan de Dorpsstraat;
- in Zuid-Scharwoude een Deen- en (nu nog) een Aldi-supermarkt aan de Voorburggracht;
- in winkelcentrum Broekerveiling in Broek-op-Langedijk een Deen- en een Vomar-supermarkt;
- in Sint-Pancras een Dekamarkt aan de Bovenweg.

Momenteel wordt voor het Veilingterrein aan de noordoostkant van Noord-Scharwoude een planologische procedure voorbereid voor de vestiging van een Aldi-supermarkt (te verplaatsen uit Zuid-Scharwoude).

Daarnaast is voor de vestiging van een Vomar-supermarkt aan de Voorburggracht op de plek van de huidige Aldi een voorontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht. In het voorontwerp-bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude is een motivering en een onderbouwing voor de mogelijkheden van deze nieuwe vestiging gegeven.

In Nederland zijn ongeveer 5.700 vestigingspunten, waarvan 4.400 supermarkten en 1.300 minisupers. Het huidige inwonertal in Nederland is ongeveer 16,9 miljoen. Dit betekent, landelijk gezien, dat sprake is van 1 supermarkt per 3850 inwoners. In mei 2014 is het inwonertal van de gemeente Langedijk 27.144 inwoners (CBS). Uitgaande van de 7 aanwezige supermarkten, is sprake van 1 supermarkt per 3877 inwoners. Het aantal inwoners per supermarkt in de gemeente Langedijk komt hiermee vrijwel overeen met het landelijke gemiddelde. De spreiding van de supermarkten is ook redelijk optimaal: in alle delen van het dorpslint zijn supermarkten gevestigd. De consument kan bovendien kiezen uit meerdere supermarktketens, waarbij de (van oorsprong) Noord-Hollandse formules Deen, Dekamarkt en Vomar sterk zijn vertegenwoordigd. In deze berekening is de geprojecteerde supermarkt op het Veilingterrein niet meegenomen.

Indien de geprojecteerde supermarkt op het Veilingterrein is gerealiseerd, is sprake van 8 aanwezige supermarkten. Uitgaande van 8 aanwezige supermarkten, is sprake van 1 supermarkt per 3393 inwoners. Dit aanbod betekent dat in de gemeente Langedijk wat betreft supermarkten voor de consument een be-

hoorlijk hoog verzorgingsniveau aanwezig is. Dit alles na realisatie van de geprojecteerde supermarkt op het Veilingterrein.

Het hoogste niveau van verzorging biedt het centraal gelegen winkelcentrum Broekerveiling, omdat hier ook een breed aanbod van versspeciaalzaken en non-foodwinkels aanwezig is. Dit winkelcentrum wordt in de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar (DTNP, 2-1-2011) aangemerkt als 'klein streekcentrum'.

In (het voorliggend bestemmingsplangebied) Noord- en Zuid-Scharwoude bevinden alle supermarkten zich in of nabij het historische noord-zuid dorpslint: de Dorpsstraat en de Voorburggracht. Deze supermarkten zijn allen onderdeel van het gebied met de bestemming 'Gemengd'. De winkelconcentraties in Noord- en Zuid-Scharwoude worden in de genoemde Detailhandelsvisie aangemerkt als 'lokaal centrum'.

De vraag dient te worden beantwoord of de vestiging van nieuwe supermarkten hier mogelijk is. Hierbij wordt vooreerst ingegaan op een beoordeling aan de hand van ruimtelijke aspecten. Voor de beoordeling van deze vraag wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, zoals dat is vereist op basis van artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening. Deze heeft een wettelijke grondslag dus behandelen we als eerste.

3.2

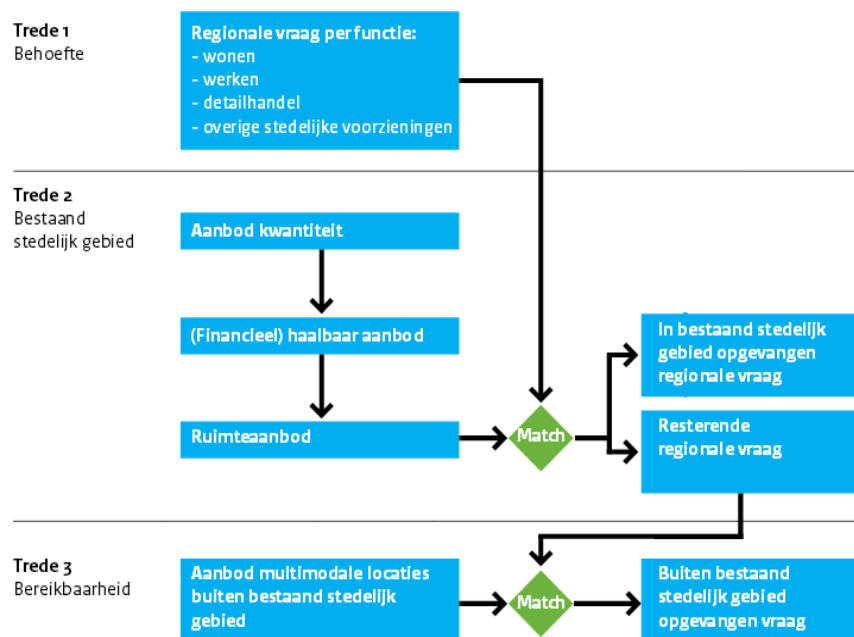
De ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende bepaald: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven 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 (....)'.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hieronder valt dus ook de vestiging van nieuwe detailhandel. Voorafgaand aan de vestiging moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan een actuele regionale behoefte en dat deze behoefte niet kan worden gevonden door 'herstructurering,

transformatie of anderszins'. Onderstaande figuur geeft een beeld van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.



Figuur 1. Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Handreiking voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, versie 2 november 2013)

In de navolgende paragrafen worden de benoemde treden nader uitgewerkt.

3.2.1

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Zoals aangegeven, hebben de supermarkten in de gemeente Langedijk overwegend een plaatselijk-verzorgende functie. Alleen de supermarkten in winkelcentrum Broekerveiling trekken mogelijk op enige schaal klanten van buiten de gemeente, deels in de 'slipstream' van de non-foodaankopen die in dit winkelcentrum plaatsvinden. Door de ligging nabij Alkmaar zijn de mogelijkheden voor supermarkten om op regionale schaal klanten aan te trekken, klein. Voor

de consument is bovendien de afstand tussen woning en winkel nog steeds een belangrijk argument om bij een bepaalde supermarkt aankopen te doen².

Dat de vestiging van een nieuwe supermarkt in het deel van het als 'Gemengd' bestemde dorpslint in een 'actuele regionale behoefte' voorziet, is, gezien de situatie in Langedijk, niet aantoonbaar:

- in het dorpslint bevinden zich nu alleen bestaande supermarkten met een overwegend plaatselijk-verzorgende functie;
- de spreiding van de bestaande supermarkten over het lint is min of meer optimaal, waardoor de consument in de nabijheid van zijn woning minstens één supermarkt aantreft; mocht een bepaalde formule niet bevalen, dan zijn er op redelijke afstand meerdere alternatieven beschikbaar;
- de ruimtelijke omstandigheden voor de nieuwvestiging van een supermarkt die zou kunnen voorzien in een 'actuele regionale behoefte' zijn gering (zie paragraaf 3.2.2).

Van acute behoefte als bedoeld in trede 3 is hierdoor al helemaal geen sprake.

Bedacht moet worden dat supermarkten met een echte regionale functie (zoals Albert Heijn XL, Jumbo XL) doorgaans minstens 3000 m² wvo omvatten en zijn gevestigd aan de randen van stadscentra, stadsdeelcentra of solitaire locaties. Daarvan is in Langedijk geen sprake, gezien het plangebied van dit facetplan. De voorliggende beoordeling heeft betrekking op het dorpslint. Niettemin vindt in het navolgende een nadere beoordeling plaats van de denkbeeldige situatie dat er wel sprake zou zijn van een 'actuele regionale behoefte' en dat het antwoord bij trede 1 'ja' zou zijn.

CONCLUSIE

3.2.2

Trede 2: Kan de behoefte worden opgevangen in stedelijk gebied?

In het geval van de gemeente Langedijk gaat het specifiek om locaties binnen de bestemming 'Gemengd' in Noord- en Zuid-Scharwoude. De bestemming heeft betrekking op het dorpslint. Om te beoordelen of de behoefte hier kan worden opgevangen, dient in de eerste plaats inzicht te bestaan in de ruimtebehoefte van een supermarkt. Daarbij gaat de gemeente uit van de minimale omvang zoals die in de definitie in hoofdstuk 2 is opgenomen: 500 m² winkelverkoopvloeroppervlakte. Daarnaast moet rekening worden gehouden met overige bedrijfsruimte, parkeren, ruimte voor laden en lossen en ruimte voor een goede ruimtelijke inpassing.

RUIMTEBEHOEFTE

² Rabobank, Cijfers en trends 2013/2014

De ruimtebehoefte kan dan indicatief als volgt worden geschat (afgeronde cijfers):

Minimale winkelverkoopvloeroppervlakte		500 m ²
Overige bedrijfsruimte	bedrijfsvloeroppervlak, bvo; schatting	150 m ² ³
Parkeren	5 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo ⁴ ; per parkeerplaats 25 m ² ⁵	820 m ²
Ruimte laden en lossen	25 x 4 meter ⁶	100 m ²
Overige ruimte ⁷	10% van totaal (schatting)	175 m ²
TOTAAL		circa 1.750 m ²

De ruimtebehoefte kan dus indicatief worden geschat op minimaal 1.750 m².

De centrale vraag is dan: biedt het dorpenlint van Noord- en Zuid-Scharwoude ruimte voor een dergelijke ontwikkeling? Deze vraag wordt in het volgende hoofdstuk beantwoord vanuit de volgende invalshoeken:

- de fysieke ruimte en stedenbouwkundige structuur;
- verkeersaantrekkende en woon- en leefklimaat;
- de cultuurhistorische waarde van het dorpenlint.

³ Bedrijfsvloeroppervlak is het winkelverkoopvloeroppervlak plus overige bedrijfsruimten als magazijn, kantoor, personeelsruimte; in dit geval 500 + 150 m² = 650 m².

⁴ Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012, CROW-publicatie, norm CROW hoofdgroep winkelen en boodschappen: 3,9 - 7,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo Noord-Scharwoude is volgens CBS-gegevens 'matig stedelijk', Zuid-Scharwoude 'weinig stedelijk'. De normen gelden voor de 'rest van de bebouwde kom' en betreffen de laagste en hoogste norm voor een full-servicesupermarkt met een laag en middellaag prijsniveau en een dergelijke supermarkt met een middelhoog en een hoog prijsniveau. Een plaatselijk verzorgende supermarkt heeft genoeg aan 3,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, bij een regionaal-verzorgende supermarkt liggen 7,2 parkeerplaatsen per 100 m² meer in de rede. Gezien de beoogde (beperkt-)regionale functie van nieuw supermarktaanbod wordt uitgegaan van het gemiddelde van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

⁵ Cijfers CROW; een parkeerplaats moet bij haaks parkeren 2,5 x 5 meter groot zijn; de benodigde manoeuvreerruimte per parkeerplaats is ongeveer even groot.

⁶ Een vrachtauto (trekker met oplegger) mag volgens EU-normen 16,5 meter lang en 2,6 meter breed zijn. Inclusief enige manoeuvreerruimte wordt uitgegaan van een minimale ruimtebehoefte van 25 x 4 meter. Bevoorrading vindt daarbij van buitenaf plaats.

⁷ Opstelplekken winkelwagens, fietsenstalling, loopruimte, aankleding.

Mogelijkheden in het dorpenlint



4.1

Verkeersaantrekking en woon- en leefklimaat

Binnen de bestemming 'Gemengd' mag overal worden gewoond. De bestemming 'Gemengd' grenst bovendien in veel gevallen aan de bestemming 'Wonen' (de gele kleur in figuur 2). Zelfs een supermarkt met een beperkte omvang (500 m² wvo) zorgt voor overlast in zijn omgeving in de vorm van verkeersaantrekking en laad- en losbewegingen door vrachtverkeer. De ervaring met de bestaande supermarkten in en bij het lint (Deen in Noord-Scharwoude, Deen en Aldi in Zuid-Scharwoude) is dat deze supermarkten van tijd tot tijd leiden tot congestie en overlast in hun omgeving, ook omdat het aantal parkeerplaatsen aan de krappe kant is en er geen mogelijkheden zijn voor de aanleg van meer parkeerplaatsen.

Volgens CROW-gegevens trekt een full-servicesupermarkt in plaatsen als Noord- en Zuid-Scharwoude globaal tussen de 80 en 150 motorvoertuigen per 100 m² bvo per etmaal⁸. Een supermarkt met 650 m² bvo trekt dan 520-975 motorvoertuigen per etmaal. Een dergelijke verkeersaantrekking zorgt in de Dorpsstraat in alle gevallen voor congestie en aantasting van het woon- en leefklimaat. De Voorburggracht biedt meer ruimte, maar ook hier zal overlast voor omwonenden optreden. Omdat op basis van de bestemming 'Gemengd' overal mag worden gewoond, kan die overlast in de toekomst ook optreden op 'nieuwe' locaties. Dat terwijl de gemeente Langedijk juist in het historisch dorpslint inzet op meer woonruimte voor met name de groeiende groep eenpersoonshuishoudens (Structuurvisie Langedijk 2012-2030).

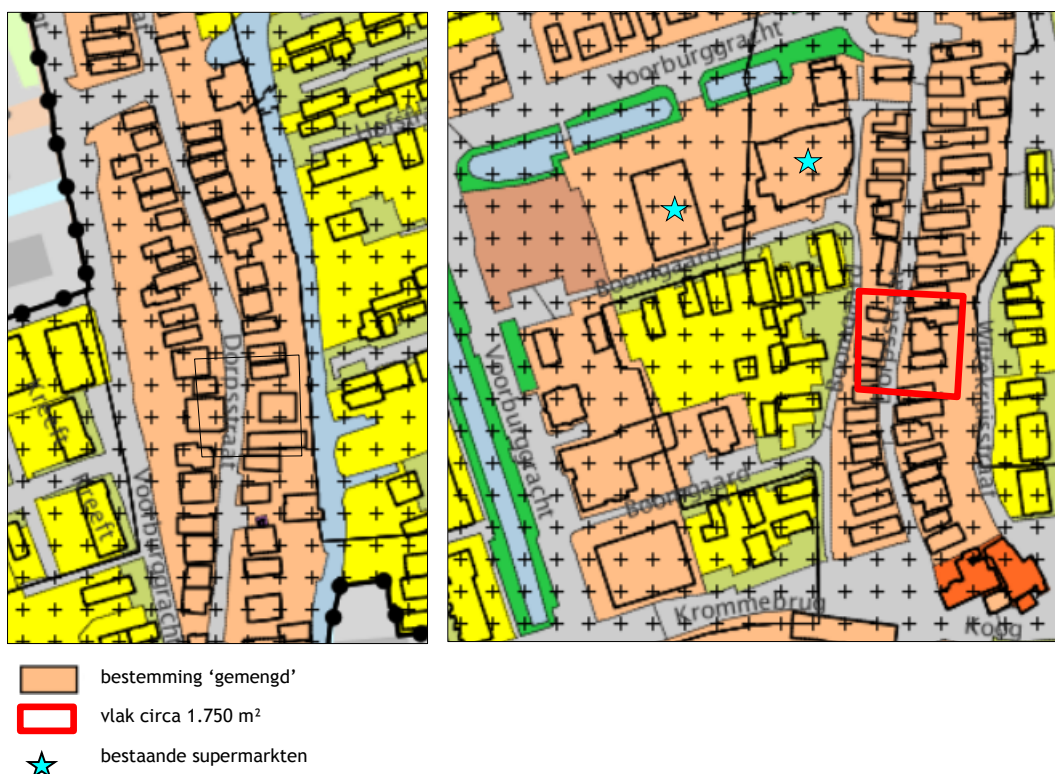
⁸ Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012, CROW-publicatie: Noord-Scharwoude is volgens CBS-gegevens 'matig stedelijk', Zuid-Scharwoude 'weinig stedelijk'. De normen gelden voor de 'rest van de bebouwde kom' en betreffen de laagste en hoogste norm voor een full-servicesupermarkt met een laag en middellaag prijsniveau en een full-servicesupermarkt met een middelhoog en hoog prijsniveau.

4.2

Fysieke ruimte en stedenbouwkundige structuur

Het dorpenlint in de gemeente Langedijk in het algemeen en Noord- en Zuid-Scharwoude in het bijzonder wordt gekenmerkt door een overwegend kleinschalige stedenbouwkundige structuur. Vanouds is de smalle en kronkelende Dorpsstraat de ruggengraat van de bebouwing van het dorp. Door demping van de Voorburggracht in de 60-er jaren van de vorige eeuw werd het mogelijk tot een betere verkeersafwikkeling in de dorpskom te komen. Nog steeds is de oude bebouwingsstructuur echter zichtbaar.

In het bestemmingplan Noord- en Zuid-Scharwoude heeft het historisch dorpenlint de bestemming 'Gemengd' gekregen, om hier een uitwisseling van functies mogelijk te maken. Daarbij gaat het om met name wonen, dienstverlening, kleinschalige detailhandel, en kleine bedrijven die weinig hinder veroorzaken in hun omgeving. In figuur 2 zijn ter illustratie twee kaartfragmenten opgenomen uit het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Hierin is een vlak van circa 1.750 m² aangegeven (rode lijn) - de ruimte die een nieuwe supermarkt nodig zou hebben. Duidelijk zal zijn dat in het historisch dorpslint een ontwikkeling met een dergelijke oppervlakte niet past. Een supermarkt zou hier alleen kunnen worden gerealiseerd door grootschalige sloop van bestaande bebouwing. De bestaande stedenbouwkundige structuur zou daarmee geweld worden aangedaan.



Figuur 2 Uitsneden verbeelding bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude; links Noord-Scharwoude, rechts Zuid-Scharwoude

Een uitzondering geldt voor het gebied in Zuid-Scharwoude waar de huidige supermarkten zijn gevestigd. Hier is sprake van een onderbreking van het historische bebouwingslint en is ruimte ingenomen door twee supermarkten. In het gebied met de bestemming 'Gemengd' zou hier met enig passen en meten een derde supermarkt kunnen worden ondergebracht. Dat is alleen mogelijk door bestaande bebouwing te slopen. Op de nadelen van deze oplossing wordt in het navolgende ingegaan.

4.3

Cultuurhistorische waarde

Het dorpslint in Noord- en Zuid-Scharwoude heeft deels cultuurhistorische en monumentale waarde. Daarbij gaat het om kleinschalige bebouwing, voormalige boerderijen (stolpen), resten van stegen, monumenten en archeologische waarden. De gemeente Langedijk stelt zich ten doel om deze cultuurhistorische waarden te behouden en ze meer onder de aandacht te brengen van toeristen (zie paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude). Een relatief grootschalige ingreep als de vestiging van een supermarkt, inclusief de omringende parkeerruimte en de daarmee gepaard gaande verkeersaantrekkende waarde gaat ten koste van de cultuurhistorische waarde van het dorpslint en de toeristische aantrekkingskracht.

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat er herstructurering of transformatie in het dorpenlint van Noord- en Zuid-Scharwoude géén alternatief biedt voor de nieuwvestiging van meer 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.

Bij trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden geconcludeerd dat, als er al sprake zou zijn van een behoefte aan meer supermarktaanbod, de ruimte hiervoor niet kan worden gevonden door herstructurering of transformatie in het bestaand bebouwd gebied van het dorpenlint in Noord- en Zuid-Scharwoude.

4.4

Conclusie

De toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in het geval van de mogelijke vestiging van een supermarkt binnen de bestemming 'Gemengd' in het dorpslint van Noord- en Zuid-Scharwoude leidt tot de volgende conclusies:

1. Bij 'trede 1' is de vraag of sprake is van een 'actuele regionale behoefte' ten behoeve van de vestiging van een nieuwe supermarkt. Daarvan is in dit geval geen sprake: wat betreft supermarkten is het verzorgingsniveau voor de consument goed, de spreiding ervan is goed en de supermarkten in de gemeente hebben voornamelijk lokaal betekenis. Dit geldt zeker voor de supermarkten in Noord- en Zuid-Scharwoude. Aanbod van een hoger niveau ('streekverzorgend') is gevestigd in winkelcentrum Broekerveiling.
2. Zou er wel sprake zijn van een regionale behoefte, dan biedt het historische dorpenlint van Noord- en Zuid-Scharwoude onvoldoende mogelijkheden voor herstructurering of transformatie ('trede 2'): de fysieke ruimte ontbreekt in een groot deel van het gebied en een ontwikkeling van de benodigde omvang (minimaal 2000 m²) gaat ten koste van cultuurhistorische en monumentale waarden. Daarnaast leiden verkeersaantrekking en bevoorrading tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van huidige en toekomstige bewoners van het dorpenlint.

O v e r i g e a s p e c t e n

5

5.1

Aard van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude

Het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude heeft een voornamelijk conserverend karakter: de bestaande situatie wordt erin vastgelegd. Er wordt ook geen inhoud gegeven aan de conclusie uit de Detailhandel Structuurvisie Landelijk om te streven naar een winkelconcentratiegebied nabij het dorpenlint.

5.2

Dienstenrichtlijn Europese Unie

Op 25 juni 2014 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Afdeling uitspraak gedaan in een zaak rond de vestiging van een Albert Heijnsupermarkt in een winkelcentrum in Waalre (uitspraak 201307133/1/A1). De gemeente had hier een maximum gesteld aan de oppervlakte van de supermarkten in een winkelcentrum. Hiertegen werd ingebracht dat dit in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn, waarin is aangegeven dat een dienstenactiviteit niet op basis van economische motieven mag worden belemmerd. Door de Afdeling is geoordeeld dat de Dienstenrichtlijn niet van toepassing is op de beoordeling van de toelaatbaarheid van een supermarkt. In relatie tot de definitie 'supermarkt', als voorgesteld in hoofdstuk 2, is dan ook geen strijd met de Dienstenrichtlijn Europese Unie te verwachten.

E i n d c o n c l u s i e

6

Uit de voorgaande hoofdstukken wordt het volgende geconcludeerd.

In relatie tot het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude en de door de Afdeling opgelegde plicht tot reparatie wordt het volgende voorgesteld:

1. Aanvullen artikel 1 ‘Begrippen’:
Aan de begrippen worden de definities “supermarkt” en “minisupermarkt” toegevoegd, zoals voorgesteld op basis van de voorliggende toelichting.
2. De bestemming ‘Gemengd’ wordt op het punt van de regeling voor supermarkten niet aangepast.
3. Aan de bestemming ‘Gemengd’ wordt toegevoegd dat “minisupermarkten” zijn toegestaan, met inachtneming van de voorliggende toelichting.

Juridische vormgeving



Het voorliggende facetbestemmingsplan bestemming ‘Gemengd’ is feitelijk een reparatieplan dat is gemaakt naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Het voorliggende facetbestemmingsplan kan dan ook niet los worden gezien van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. De regels behorende bij het voorliggende facetplan waarborgen de samenhang, door middel van een zogenaamde “van toepassing verklaring”. Die ziet er als volgt uit:

- a. *Het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude van de gemeente Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013 vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012-va02 met bijbehorende regels en bijlagen, blijft van toepassing, met dien verstande dat:*
 - *de regels van het bestemmingsplan Noord- en Zuid Scharwoude van de gemeente Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012-va02, als volgt worden gewijzigd:*
 1. *de tekstdelen welke in dit plan **groen en vet** zijn weergegeven, worden aan de regels van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013 vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012-va02, toegevoegd;*
 2. *de tekstdelen welke in dit plan **rood-en-doorgehaald** zijn weergegeven, worden uit de regels van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013 vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012-va02, verwijderd.*
 - *ter plaatse van de in dit plan opgenomen bestemmingsvlakken, de verbeelding van het bestemmingsplan Noord- en Zuid Scharwoude van de gemeente Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012-va02, wordt aangevuld;*
- b. *De tekstdelen welke in dit plan **paars en vet** zijn weergegeven zijn uitsluitend onderdeel van het Facetbestemmingsplan bestemming Gemengd Noord- en Zuid-Scharwoude.*

Het voorgaande regelt dat:

- de verbeelding van het bestemmingsplan Noord- en Zuid Scharwoude volledig van toepassing blijft en daarnaast wordt aangevuld met de twee percelen die door de uitspraak van de Raad van State zijn komen te vervallen;
- in de regels door middel van rode doorhalingen is aangegeven welke regelingen uit het bestemmingsplan Noord- en Zuid Scharwoude als gevolg van de herziening zijn komen te vervallen;
- in de regels door middel van de groene vet gedrukte tekst is aangegeven welke aanvullingen ten opzichte van het bestemmingsplan Noord- en Zuid Scharwoude in de correctieve herziening zijn opgenomen.

Inhoudelijk is op de hierboven omschreven wijze in de regels het voorgestelde als opgenomen in hoofdstuk 6 verwerkt.

Omdat over het voorliggende facetplan een nieuw besluit moet worden genomen door de gemeenteraad over de vernietigde delen, is het facetplan voorzien van een eigen IMRO-idn. In digitale zin is dan ook sprake van een zelfstandig bestemmingsplan.