

Ruimtelijke onderbouwing CombiteX Noord-Scharwoude

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Definitief

Gemeente Langedijk

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 3 december 2012

Verantwoording

Titel : Ruimtelijke onderbouwing CombiteX Noord-Scharwoude

Subtitel : Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Projectnummer : PN 303592

Referentienummer : GM-0065424

Revisie : 03

Datum : 3 december 2012

Auteur(s) : R. Dekker

E-mail adres : ronald.dekker@grontmij.nl

Gecontroleerd door : F. Sinoo

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Jongenburger

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Locatie.....	5
2.2	Huidige functie en inrichting.....	5
3	Beleidskader	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Rijksbeleid en Europese richtlijnen.....	7
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.3	Provinciaal beleid	7
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	7
3.4	Gemeentelijk beleid	8
3.4.1	Structuurvisie	8
3.4.2	Visie op de detailhandelstructuur.....	9
3.4.3	Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude.....	9
4	Planbeschrijving	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Functionele aspecten	10
4.3	Ruimtelijke aspecten.....	10
5	Milieu- en omgevingsaspecten	12
5.1	Algemeen	12
5.2	Geluid	12
5.2.1	Wegverkeerslawaaï.....	12
5.2.2	Industrielawaai	12
5.3	Parkeren.....	13
5.4	Verkeersveiligheid.....	14
5.5	Luchtkwaliteit.....	14
5.6	Externe veiligheid.....	14
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	14
5.8	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	15
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	16
7	Procedure omgevingsvergunning	17
7.1	Algemeen	17
7.2	Vorbereiding.....	17
7.3	Besluitvorming	17
7.4	Beroep en hoger beroep	17

Bijlage 1: Situatietekening parkeren

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bedrijf CombiteX (volledig: CombiteX en Even Anders) is gesitueerd op het industrieterrein De Wuyver te Noord-Scharwoude. De bedrijfsfilosofie van CombiteX is verkoop van dumpartikelen, textiel, opgeknapte oude meubelen en verhuur van leger tenten. De laatste 8 jaar is de formule gewijzigd naar meer specialisatie op het gebied van wonen waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat. CombiteX is sinds 1991 gehuisvest aan de Juliana van Stolbergstraat. De locatie betreft een voormalige zuurkoolfabriek met opslag in een voormalige kistenloods waarbij ook buitenopslag plaatsvindt.

Het voornemen bestaat om industrieterrein De Wuyver, te herontwikkelen tot woningbouwlocatie aangevuld met commerciële voorzieningen. Vooruitlopend op de herontwikkeling van het gebied, wordt CombiteX verplaatst naar een voormalig koelhuis aan de Industriestraat (het gebouw "De Drie Bogen"). Het karakteristieke pand "De Drie Bogen", met zijn beschikbare vloeroppervlakte en uitstraling, past precies bij de formule van CombiteX. Met de verplaatsing naar dit pand blijft een deel cultuurhistorie binnen het te herontwikkelen gebied behouden.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan Industrieterrein De Wuyver 1977, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1980. In het bestemmingsplan is het besluitgebied waar deze ruimtelijke onderbouw op ziet, bestemd als Industriedoeleinden. De met deze bestemming aangewezen grond is bestemd voor de bedrijfsmatige productie van goederen en administratieve dienstverlening. Een dienstwoning is per bedrijf toegestaan.

De voorgenomen verplaatsing is met betrekking tot het gebruik niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Detailhandel is binnen de bestemming Industriedoeleinden niet toegestaan. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouw aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouw.

Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die gevolgd moet worden alvorens kan worden overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning. Op basis van deze ruimtelijke onderbouw kan het bevoegd gezag een afweging maken of tot verlening van de omgevingsvergunning wordt overgegaan.

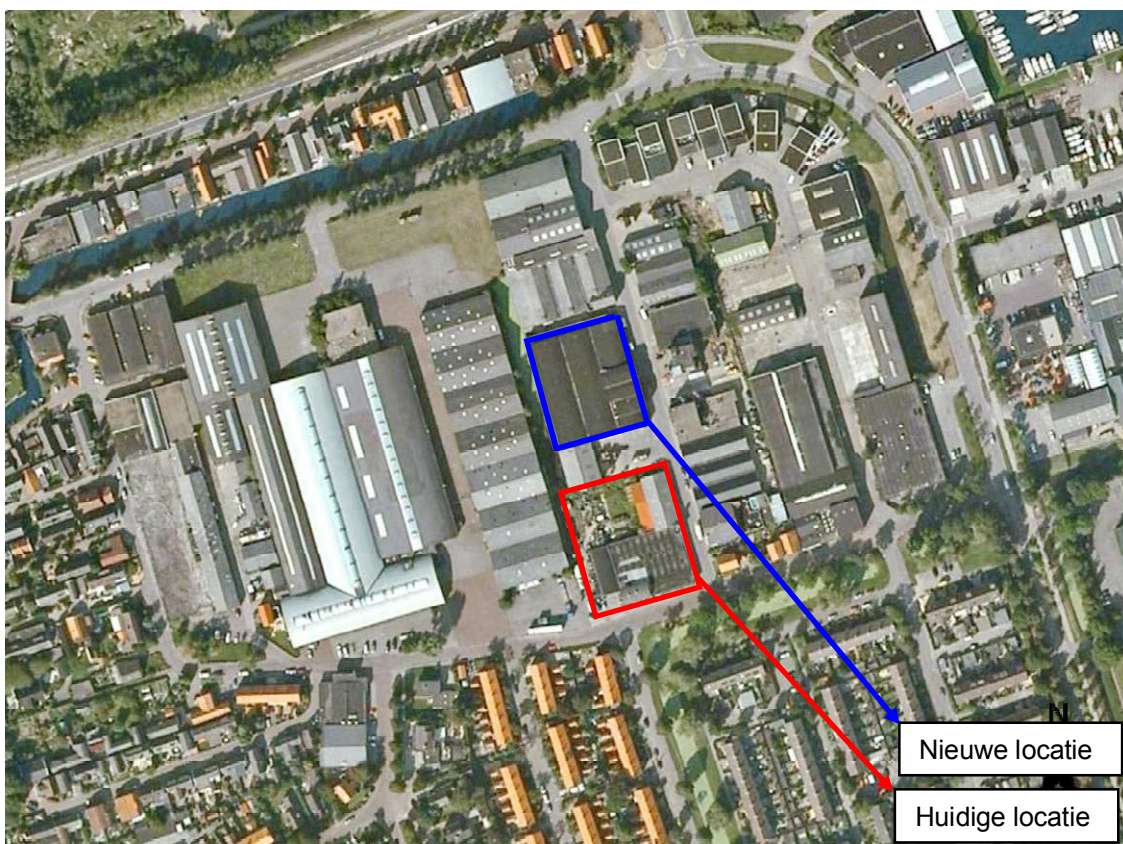
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouw wordt een beschrijving van de huidige situatie van het besluitgebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de wettelijke procedure beschreven.

2 Huidige situatie

2.1 Locatie

CombiteX is thans gevestigd aan de Juliana van Stolbergstraat 59. De nieuwe locatie is nog geen 100 meter noordelijker gelegen en betreft een voormalig koelhuis dat ook wel bekend staat als “De Drie Bogen”. Het gebouw dateert uit de jaren 50 en wordt aangemerkt als het eerste grote Europese koelhuis.



Figuur 2.1: Ligging plangebied (verschillende van de getoonde gebouwen op de luchtfoto zijn inmiddels gesloopt)

2.2 Huidige functie en inrichting

De bedrijfsfilosofie van CombiteX is verkoop van dumpartikelen, textiel, opgeknapte oude meubelen en verhuur van leger tenten. De laatste 8 jaar is de formule gewijzigd naar meer specialisatie op het gebied van wonen waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat. CombiteX is sinds 1991 gehuisvest aan de Juliana van Stolbergstraat. De locatie betreft een voormalige zuurkoolfabriek met opslag in een voormalige kistenloods waarbij ook buitenopslag plaatsvindt. Het gebouw waarin het bedrijf gevestigd is, is in zeer slechte bouwkundige staat en is sloopwaardig. Het gebouw is in de loop der tijd uitgebreid met verschillende bijgebouwen en voldoet niet meer aan de gebruiksnormen.

De nieuwe locatie voor Combitex betreft het gebouw “De Drie Bogen”, een historisch gebouw dat niet meer in gebruik is en zeer geschikt is voor de bedrijfsactiviteiten van Combitex. Ten noorden van het gebouw bevindt zich een voormalige werkplaats. Met de verplaatsing van Combitex naar dit gebouw blijft een deel van de cultuurhistorie van het gebied behouden.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

3.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Met de voorgenomen verplaatsing van CombiteX wordt invulling gegeven aan de in de Structuurvisie gestelde hoofddoelen a en c. De verplaatsing levert op lokaal en regionaal niveau een bijdrage aan de ruimtelijk-economische structuur en een leefbare omgeving met respect voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.3 Provinciaal beleid

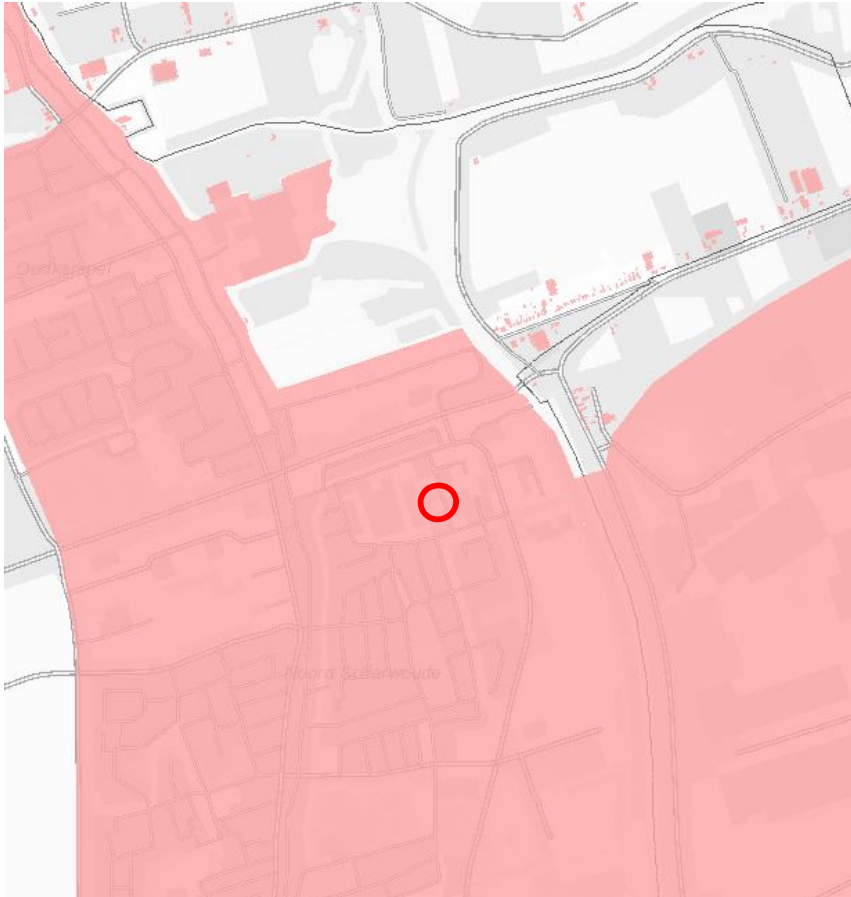
3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het besluitgebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als "metropolitaan stedelijk gebied en regi-

¹ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

onale kernen". Voor deze gebieden geldt beleid van innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.

Tevens is het besluitgebied opgenomen als Bestaand Bebouwd Gebied. 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 voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan de gestelde doelen in de structuurvisie.



Figuur 3.1: uitsnede themakaart Bestaand Bebouwd Gebied

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie

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.

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. De verplaatsing van Combitec is passend binnen dit beleid.

De ontwikkeling van het voormalig Veilingterrein, waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, is in de structuurvisie benoemd als project dat in de periode 2012 – 2020 zal worden uitgevoerd.

3.4.2 *Visie op de detailhandelstructuur*

Op 12 juli 2011 is door de gemeenteraad de nota Visie op de detailhandelstructuur gedeeltelijk vastgesteld. Deze visie is de basis voor het nog vast te stellen detailhandelsbeleid van de gemeente. De detailhandelsvisie is gemaakt als input voor de structuurvisie 2012-2030.

Het doel van de detailhandelsvisie is het bieden van een zo goed mogelijke consumentenverzorging voor de inwoners van Langedijk. Hiervoor moet aangesloten worden bij de kernwaarden van de gemeente (rust, betrokkenheid en menselijke maat). Er wordt gestreefd naar het behoud van zoveel mogelijk voorzieningen in de centrumgebieden van de verschillende kernen.

In de detailhandelsvisie is aangegeven dat “het detailhandelsaanbod op de oude veilinglocatie op De Wuyver wordt beperkt tot een supermarkt en eventuele verplaatsingen van voorzieningen die daar reeds gevestigd zijn. Naar de toekomst wordt het gepositioneerd als dorpssteunpunt.” Combitec is één van de te verplaatsen voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Visie op de detailhandelstructuur.

3.4.3 *Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude*

De Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude² 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. In de kadernotitie is aangegeven dat er naar wordt gestreefd om Combitec een nieuwe plek te geven in het gebouw met “De Drie Bogen”.

² Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord Scharwoude, Gemeente Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2010

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het bedrijf CombiteX (volledig: CombiteX en Even Anders) is gesitueerd op het industrieterrein De Wuyver te Noord-Scharwoude. De bedrijfsfilosofie van CombiteX is verkoop van dumpartikelen, textiel, opgeknapte oude meubelen en verhuur van leger tenten. De laatste 8 jaar is de formule gewijzigd naar meer specialisatie op het gebied van wonen waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat. CombiteX is sinds 1991 gehuisvest aan de Juliana van Stolbergstraat. De locatie betreft een voormalige zuurkoolfabriek met opslag in een voormalige kistenloods waarbij ook buitenopslag plaatsvindt.

Het voornemen bestaat om industrieterrein De Wuyver, te herontwikkelen tot woningbouwlocatie aangevuld met commerciële voorzieningen. Vooruitlopend op de herontwikkeling van het gebied, wordt CombiteX verplaatst naar een voormalig koelhuis aan de Industriestraat (het gebouw "De Drie Bogen"). Het karakteristieke pand "De Drie Bogen", met zijn beschikbare vloeroppervlakte en uitstraling, past precies bij de formule van CombiteX. Met de verplaatsing naar dit pand blijft een deel cultuurhistorie binnen het gebied behouden.

De nieuwe locatie bevindt zich op nog geen 100 meter afstand en betreft een voormalig koelhuis dat ook wel bekend staat als "De Drie Bogen".

4.2 Functionele aspecten

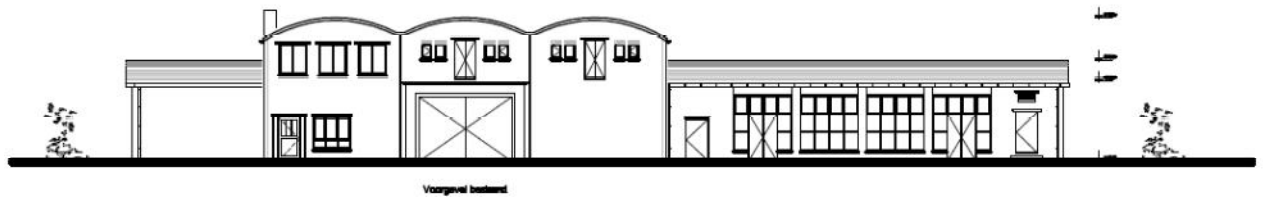
Het karakteristieke pand "De Drie Bogen", met zijn beschikbare vloeroppervlakte en uitstraling, past precies bij de formule van CombiteX. Met de verplaatsing naar dit pand blijft een deel van de cultuurhistorie binnen het te herontwikkelen gebied behouden.

In het nieuwe pand zullen de activiteiten nog meer worden toegespitst op het gebied van wonen. Industriële voorwerpen, lampen en werkbanken krijgen nog meer de aandacht. In vergelijking tot de huidige locatie krijgt het pand meer het karakter van een woonwinkel.

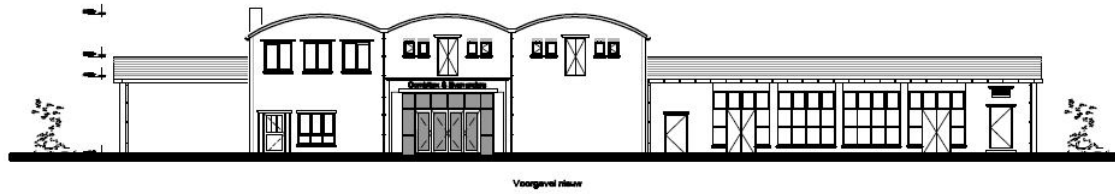
Het gebouw biedt hoofdzakelijk plaats aan verkoopruimte, daarnaast biedt de voormalige werkplaats ruimte aan een showroom annex workshopruimte. Ondergeschikt aan deze functies wordt er een kleine kantoor- en sociale ruimte in het pand gerealiseerd. Al met al bedraagt het oppervlak van de voorgenomen ontwikkeling circa 2.550 m² BVO exclusief de bedrijfswoning. Het aantal m² VVO (verhuurbaar vloeroppervlak) blijft gelijk aan de huidige situatie. De koelhuizen gelegen achter de voormalige werkplaats (het noordelijke deel van het gebouw) blijven vooralsnog behouden en zullen voor opslag worden gebruikt. Op de bovenverdieping wordt de reeds aanwezige bedrijfswoning weer in gebruik genomen. Op de huidige locatie van CombiteX is reeds ook een bedrijfswoning gesitueerd. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een bedrijfswoning in het pand. De woning zal door de eigenaar/ondernemer worden bewoond.

4.3 Ruimtelijke aspecten

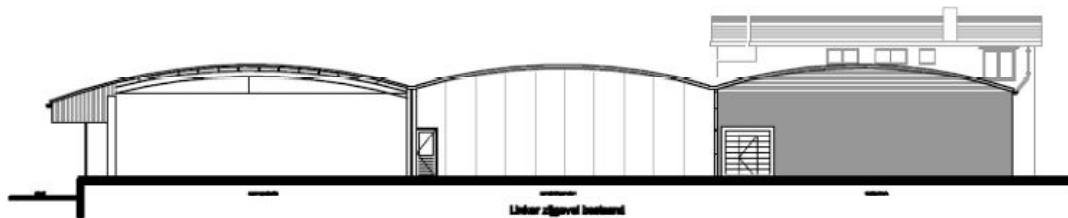
Om de cultuurhistorische waarde en beeldkwaliteit van het gebouw "De Drie Bogen" te behouden, blijft het huidige gebouw grotendeels gehandhaafd. De aanvraag betreft met name het wijzigen van de indeling, alsmede het gebruik van de begane grond van het gebouw. Bouwactiviteiten vinden voornamelijk inpandig plaats. CombiteX is voornemens om de voorgevel opnieuw te laten voegen en aan de zuidgevel openslaande deuren te creëren om de transparantie in het gebouw te bevorderen. De zuidgevel zal grotendeels in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht en worden voorzien van houten regelwerk.



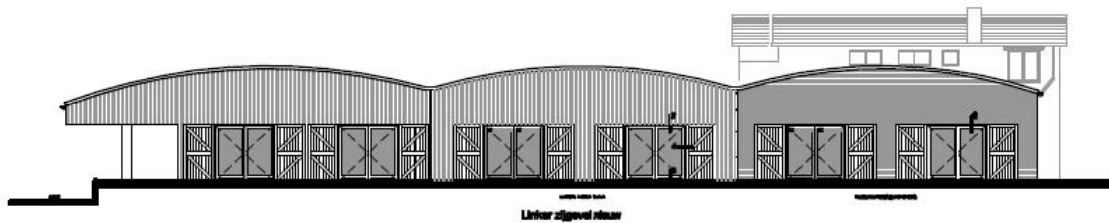
Figuur 4.1: Voorgevel bestaand



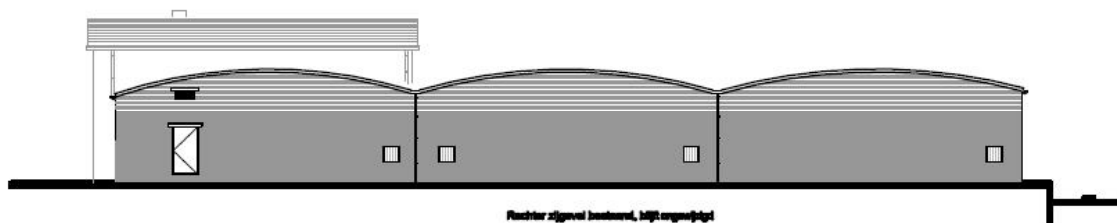
Figuur 4.2: Voorgevel nieuw



Figuur 4.3: Linker zijgevel bestaand



Figuur 4.4: Linker zijgevel nieuw



Figuur 4.5: Rechter zijgevel – blijft ongewijzigd



Figuur 4.6: Achtergevel – blijft ongewijzigd

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Omdat de strijd met het bestemmingsplan zich enkel voordoet op basis van het toekomstige gebruik van het gebouw, zijn de milieuaspecten 'archeologie', bodem, water en natuur niet relevant. Hieronder wordt ingegaan op de overige aspecten.

5.2 Geluid

Met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor wat betreft de vestiging van CombiteX in het "gebouw met De Drie Bogen". Dit betreft geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De reeds aanwezige dienstwoning in het gebouw is echter wel een geluidgevoelige bestemming. In de omgeving van het plangebied zijn enkele andere geluidgevoelige bestemmingen (woningen) aanwezig. Met betrekking tot geluidhinder kunnen de aspecten wegverkeerslawaai en industriellawaai worden onderscheiden.

5.2.1 Wegverkeerslawaai

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal echter wel onderbouwd moeten worden dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Uit in 2011 uitgevoerde verkeerstellingen blijkt dat de gemiddelde verkeersintensiteit op de Industriestraat relatief laag is en bestaat uit circa 800 motorvoertuigen per etmaal. De verplaatsing van CombiteX zal niet leiden tot een belangrijke verkeerstoename. CombiteX is in de huidige situatie op korte afstand van de nieuwe locatie gevestigd. Gelet op de verkeersstructuur in het gebied, zal de route die bezoekers afleggen geen belangrijk verschil vertonen in vergelijking met de huidige situatie. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voor omliggende geluidgevoelige bestemmingen niet leidt tot een grotere geluidbelasting.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat ook met de verplaatsing van CombiteX, een goed woon- en leefklimaat voor (bedrijfs)woningen aan deze straat gewaarborgd is.

5.2.2 Industrielawaai

Geluidbelasting omliggende bedrijven op bedrijfswoning

In het pand De Drie Bogen is in de huidige situatie reeds een bedrijfswoning gevestigd. Deze bedrijfswoning wordt met de verplaatsing van CombiteX opnieuw in gebruik genomen. Aan de overzijde van het pand De Drie Bogen is het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw gevestigd. Omdat de bedrijfswoning in de huidige situatie reeds feitelijk aanwezig is en in het bestemmingsplan is opgenomen wordt het bedrijf Klaas Bruin niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

Geluidbelasting omliggende bedrijven op CombiteX

Het bedrijf CombiteX is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen bedrijfsruimten waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven die een zekere bescherming tegen geluidhinder behoeven wel als geluidgevoelig te worden aangemerkt. Deze objecten hoeven echter niet dezelfde bescherming te krijgen als een woning of andere geluidgevoelige ruimten als bedoeld in de Wet

geluidhinder. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek³ is de geluidbelasting als gevolg van Klaas Bruin Staalbouw op de gevel van het pand De Drie Bogen ter plaatse van de bedrijfswoning getoetst. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het bedrijf kan voldoen aan de normen geldend voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de genoemde gevel van het gebouw De Drie Bogen. Het maximale geluidniveau (piekniveau L_{Amax}) op de bestaande woning gelegen in het pand de Drie Bogen bedraagt gedurende de dagperiode ten hoogste 80 dB(A). Voor bestaande woningen geldt in de Wet geluidhinder een norm van maximaal 75 dB(A). De hoogste piekniveaus worden veroorzaakt door activiteiten met de heftruck tijdens het verplaatsen van materialen op het buitenterrein. Op basis van de argumenten dat CombiteX geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder betreft, de heftruckactiviteiten aan de voorzijde van het pand van Klaas Bruin maar beperkt plaats vinden en het een beperkte overschrijding van het maximale geluidniveau in de Wet geluidhinder betreft, wordt de geluidbelasting aanvaardbaar geacht.

Geluidbelasting CombiteX op omliggende functies

De vestiging van het bedrijf CombiteX in het pand de Drie Bogen heeft met betrekking tot geluid als gevolg van de inrichting geen nadelige gevolgen voor omliggende functies. In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand namelijk een bestemming Industriedoeleinden waarbinnen bedrijven mogelijk zijn die meer geluid veroorzaken dan het detailhandelsbedrijf CombiteX. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de vestiging van CombiteX voor de omgeving op het gebied van milieu.

5.3 Parkeren

De huidige locatie kent geen bestaande parkeerplaatsen. Op dit moment parkeren de bezoekers van CombiteX op de openbare weg. Ten behoeve van de verplaatsing van CombiteX hoeft de parkeerbehoefte die reeds aanwezig was (industriefunctie in bestaande pand) niet te worden hersteld. Alleen de extra parkeerbehoefte, bestaande uit 15 parkeerplaatsen, moet worden gerealiseerd. In deze extra parkeerbehoefte kan worden voorzien door vooruitlopend op de definitieve inrichting van het gebied parkeerruimte te bieden ten zuiden van het gebouw (zie figuur 5.1).



Figuur 5.1: Tijdelijke parkeerruimte (rood omkaderd)

Op de nieuwe locatie zal worden voldaan aan de parkeernormen die zijn opgegeven door de gemeente Langedijk (deze zijn gebaseerd o.b.v. CROW parkeernormen, zijnde opslag 0,8 per 100 m² BVO, Showroom 1,6 per 100 m² BVO, Winkelruimte 2,2 per 100 m² BVO en 1,7 voor

³ Akoestisch onderzoek Geluid in de omgeving van Klaas Bruin Staalbouw, het Geluidburo, 13 maart 2012

de bedrijfswoning). Per saldo resulteert dit in een parkeerbehoefte voor CombiteX van 37 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden deels rondom het pand gerealiseerd en deels in de nabije omgeving op het terrein van de te realiseren supermarkt. In bijlage 1 is weergegeven waar deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd. De parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de totale parkeerbalans voor het te herontwikkelen gebied ten oosten van de Ioswal.

5.4 Verkeersveiligheid

In het verleden heeft er een aardappelopslag aan de Industriestraat 5-7 gezeten. Hier kwam vrachtverkeer op af dat diende te laden en lossen op de weg wegens het ontbreken van parkeerplaatsen. De bedrijven Klaas Bruin Staalbouw en Ootjers Groentehandel die aan de overzijde van de weg zijn gesitueerd laden en lossen op dit moment ook nog op de weg. Niet is gebleken dat dit in het verleden tot knelpunten heeft geleid. Met de herontwikkeling worden voor CombiteX parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee nieuwe knelpunten als gevolg van parkerende auto's worden voorkomen. Daarnaast zullen de piekmomenten voor bezoekers aan het bedrijf CombiteX, met name in het weekend en op koopavonden bestaan. Momenten waarop bij de bedrijven Klaas Bruin Staalbouw en Ootjers Groentehandel weinig tot geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

5.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit (onderdeel Wet milieubeheer) is de *Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM)* opgenomen. In deze regeling is bepaald dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) worden geacht niet in betekende mate bij te dragen.

De verplaatsing van CombiteX leidt niet tot een significante verkeerstoename. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.6 Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied, aan de Spoorstraat 163, bevindt zich een LPG-tankstation. Door DHV is een QRA⁴ (Kwantitatieve Risicoanalyse) uitgevoerd naar het groepsrisico en plaatsgebonden risico van het LPG-vulpunt. Geconcludeerd wordt dat de grenswaarde en de richtwaarde van het plaatsgebonden risico (PR) niet wordt overschreden. De oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR) wordt voor het tankstation aan de spoorstraat niet overschreden.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaats van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Langedijk de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een mili-

⁴ QRA 3 LPG stations - Kwantitatieve Risicoanalyse voor drie LPG tankstations in de gemeente Langedijk, DHV, april 2010

euategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Het gebied wordt aangemerkt als 'gemengd gebied'. De hieronder genoemde richtafstand geldt dan ook voor 'gemengd gebied'. Combitek betreft een inrichting uit categorie 1 (SBI 52 Detailhandel). Hiervoor geldt geen richtafstand (0 meter) waardoor een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

De activiteiten van het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw hebben betrekking op staal- en machinebouw in de categorie 3.2 (SBI 29 Machine- en apparatenfabrieken p.o ≤ 2.000 m²). De richtafstand in gemengd gebied is 50 meter voor geluid. In paragraaf 5.2.2 is nader ingegaan op de geluidbelasting als gevolg van het bedrijf op het bedrijf Combitek en de bedrijfswoning. De richtafstand voor gevaar, stof en geur betreft 10 meter in gemengd gebied.

5.8 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

In de onderzoeken die zijn uitgevoerd naar de overige in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren zijn geen zaken naar voren gekomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen verplaatsing van Combitek.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Omdat geen sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is geen verplichting tot kostenverhaal dan wel tot het opstellen van een exploitatieplan.

7 Procedure omgevingsvergunning

7.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo is opgenomen dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Voor het Veilingterrein is reeds een beeldkwaliteitsplan vastgesteld waarin ook de vestiging van Combitec op de in deze ruimtelijke onderbouwing aangegeven locatie is opgenomen.

7.2 Voorbereiding

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht dient vooroverleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn bij de ontwikkeling.

7.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

7.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).

Bijlage 1

Situatietekening parkeren

