

Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

Vastgesteld

Gemeente Langedijk

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 31 mei 2016

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan
Veilingterrein oost,
Noord-Scharwoude

Subtitel :

Projectnummer : PN 303592

Referentienummer : GM-0067452

Revisie : 02

Datum : 31 mei 2016

Auteur(s) : R.W. Dekker

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

Gecontroleerd door : M. Schmeink

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Krom

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

| | |
|------------------|--|
| TOELICHTING..... | 5 |
| 1 | Inleiding6 |
| 1.1 | Aanleiding en doelstelling.....6 |
| 1.2 | Ligging plangebied.....6 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan7 |
| 1.4 | Leeswijzer.....7 |
| 2 | Beschrijving van het plangebied8 |
| 2.1 | Inleiding8 |
| 2.2 | Het plangebied en zijn omgeving.....8 |
| 2.3 | Cultuurhistorie.....8 |
| 2.4 | Ruimtelijke en functionele structuur8 |
| 3 | Beleidskader 10 |
| 3.1 | Inleiding 10 |
| 3.2 | Rijksbeleid en Europese richtlijnen 10 |
| 3.2.1 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 10 |
| 3.2.2 | Ladder voor duurzame verstedelijking 10 |
| 3.2.3 | Europese dienstenrichtlijn..... 11 |
| 3.2.4 | Europese Kaderrichtlijn Water 12 |
| 3.2.5 | Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 ^e eeuw”..... 12 |
| 3.2.6 | Nationaal Waterplan..... 12 |
| 3.3 | Provinciaal beleid 13 |
| 3.3.1 | Structuurvisie Noord-Holland 2040 13 |
| 3.3.2 | Provinciale Ruimtelijke Verordening 13 |
| 3.3.3 | Provinciale Woonvisie 13 |
| 3.3.4 | Detailhandels- en leisurevisie Noord-Holland (2009)..... 13 |
| 3.3.5 | Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 14 |
| 3.3.6 | Conclusie Provinciaal beleid..... 14 |
| 3.4 | Regionaal beleid 14 |
| 3.4.1 | Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020 14 |
| 3.4.2 | Regionaal Actie Programma regio Alkmaar 14 |
| 3.4.3 | Detailhandelsvisie Regio Alkmaar..... 15 |
| 3.5 | Gemeentelijk beleid..... 15 |
| 3.5.1 | Structuurvisie Langedijk 2012 - 2030 15 |
| 3.5.2 | Woonvisie Langedijk 2014 - 2030 16 |
| 3.5.3 | Milieubeleidsplan 2009-2012 16 |
| 3.5.4 | Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk 17 |
| 3.5.5 | Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude..... 17 |
| 3.5.6 | Economische visie, Langedijk Onderneemt 17 |
| 4 | Milieu- en omgevingsaspecten 18 |
| 4.1 | Algemeen..... 18 |
| 4.2 | Water..... 18 |
| 4.2.1 | Watersysteem 18 |

| | | |
|-------|---------------------------------------|----|
| 4.2.2 | Waterkwantiteit..... | 18 |
| 4.2.3 | Riolering..... | 18 |
| 4.2.4 | Beheer en onderhoud..... | 18 |
| 4.3 | Bodem | 18 |
| 4.4 | Archeologie..... | 19 |
| 4.5 | Natuur..... | 19 |
| 4.6 | Bedrijven en milieuzonering..... | 20 |
| 4.7 | Geluid | 24 |
| 4.7.1 | Wegverkeerslawaaï | 24 |
| 4.7.2 | Industrielawaai | 25 |
| 4.8 | Luchtkwaliteit | 26 |
| 4.9 | Externe veiligheid..... | 26 |
| 5 | Planbeschrijving..... | 28 |
| 5.1 | Algemeen..... | 28 |
| 5.2 | Wonen, bedrijven en detailhandel..... | 29 |
| 5.3 | Verkeer | 29 |
| 5.4 | Groen en spelen..... | 30 |
| 5.5 | Water en doorvaarbaarheid | 30 |
| 5.6 | Cultuurhistorie | 30 |
| 5.7 | Beeldkwaliteit | 31 |
| 6 | Juridische aspecten..... | 32 |
| 6.1 | Algemeen..... | 32 |
| 6.2 | Planregels..... | 32 |
| 6.3 | Handhaafbaarheid..... | 35 |
| 7 | Uitvoerbaarheid..... | 36 |
| 7.1 | Algemeen..... | 36 |
| 7.2 | Economische uitvoerbaarheid..... | 36 |
| 7.3 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 36 |
| 8 | Procedure | 37 |
| 8.1 | Overleg..... | 37 |
| 8.2 | Inspraak | 37 |
| 8.3 | Ambtelijke wijzigingen | 37 |
| 8.4 | Procedure | 37 |

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan 'Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude' vormt een afronding van de gehele herziening en modernisering van de bestemmingsplannen in Noord-Scharwoude. Veilingterrein oost maakt deel uit van het grotere plangebied Veilingterrein, dat haar functie heeft verloren en waar de opstallen na jaren leegstand en verpaupering zijn gesloopt. Ook andere bedrijvigheid is ter plaatse beëindigd. Het bestemmingsplan 'Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude' vervangt het laatste restant van het bestemmingsplan 'De Wuyver 1977' dat eerder al grotendeels is opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen, te weten bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude 2014', bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' en bestemmingsplan 'Veilingterrein, Noord-Scharwoude'. Het onderhavige bestemmingsplan zal door haar gemengde karakter en ontwikkelingstemporisatie na genoemde plannen in procedure worden gebracht.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk-planologisch kader vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Noord-Scharwoude in de gemeente Langedijk. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Veilingweg, Oostelijke Randweg, Juliana van Stolbergstraat en de historische loswal van de voormalige veiling.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In paragraaf 1.1 is het vigerende bestemmingsplan aangeduid. Voor het plangebied geldt het laatste restant van het bestemmingsplan 'Industrieterrein De Wuyver 1977', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1980. Dit bestemmingsplan voldoet niet meer als ruimtelijk kader wegens grotendeels achterhaalde bestemmingen en inrichting. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan voor het overgrote deel de bestemming Industriedoeleinden. Tevens komen de bestemmingen Water, Wegen en Groenvoorzieningen voor. Het onderhavige bestemmingsplan biedt hiervoor modernisering.

Voor het westelijk deel van het Veilingterrein is op 17 december 2013 het bestemmingsplan 'Veilingterrein, Noord-Scharwoude' door de gemeenteraad van Langedijk vastgesteld. Dit bestemmingsplan dat de herontwikkeling op die betreffende gronden mogelijk maakt, is inwerking getreden en onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vier. Het vijfde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Verschillende plannen en hun gevolgen voor dit bestemmingsplan worden daarin weergegeven. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Het plangebied en zijn omgeving

De ligging van het plangebied is in paragraaf 1.2 aangeduid. Het plangebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door braakliggende gronden en aan de 2^e Industriestraat, een rij woon-werk units en verschillende bedrijven. Aan de oostzijde van de Industriestraat zijn een staalbouwbedrijf en groentehandel gevestigd. Tevens is hier een hoger gebouw aanwezig waar één bedrijfswoning is toegestaan. Aan de oostzijde van de Industriestraat is het “gebouw met de drie bogen” gesitueerd. Voor dit gebouw dat thans leeg staat, is met de ontwikkeling van het terrein een nieuwe functie voorzien. Het detailhandelsbedrijf Combitec, dat nu gesitueerd is in het zuiden van het plangebied, verhuist naar dit pand.

In de omgeving van het gebied is aan de noord- en oostzijde een combinatie van wonen en werken aanwezig. Aan de zuidzijde is een bestaande woonwijk gelegen. De westzijde van het gebied grenst aan de gronden waar eveneens woningbouw is voorzien. Hiervoor geldt het bestemmingsplan ‘Veilingterrein, Noord-Scharwoude’.

2.3 Cultuurhistorie

Het omringende landschap van Langedijk is van oudsher bijzonder waterrijk en bestond uit een uitgebreid stelsel van sloten en meren waarbij het vervoer over water vanzelfsprekend was. Overtollig water werd echter als een bedreiging gezien voor de in cultuur gebrachte gronden. Een groot aantal meren in de directe en wijde omgeving werd drooggelegd waardoor het nog zeer herkenbare open polderland is ontstaan. Onder invloed van de tuinbouw ontstond het Rijk der duizend Eilanden: een indrukwekkend patroon van relatief smalle eilanden gescheiden door steeds breder wordende sloten waarover men de verschillende tuinbouwproducten naar de veiling afvoerde. Van dit landschapstype is eigenlijk alleen de Oosterdel behouden gebleven na een omvangrijke ruilverkaveling en herinrichting.

In 1963 werd tot ruilverkaveling besloten. De kleine eilandakkerijtjes en de doorvaarveilingen waren als economisch systeem achterhaald. Dit unieke gebied veranderde van een vaarpolder in een rijpolder. In 1968 zijn de drie veilingen Broek op Langedijk, Warmenhuizen en Noord-Scharwoude gefuseerd. De veilingen in Broek op Langedijk en Warmenhuizen werden afgestoten en Noord-Scharwoude werd uitgebreid. Na sluiting van de veiling in Noord-Scharwoude ontstond een min of meer industriële zone (industrieterrein De Wuyver).

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Bij het Veilingterrein en de omringende omgeving kan een onderscheid worden gemaakt tussen het historische deel en het gebied dat in ontwikkeling kwam na 1950. De Oranjebuurt, ten zuiden van het gebied, heeft tot op de dag van vandaag een grote betekenis in het gebied gehad en levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van het gebied. Een tweede aspect is de ontwikkeling van de vroegere terminal, de overslag van water naar spoor en weg. Ook dit gegeven is langs de huidige Veilingweg nog steeds voelbaar in het gebied. De bebouwing van de handelskade maakte hier onderdeel van uit. De Wuyversloot, de hoofdaanvoerroute, heeft moeten wijken voor de ontwikkeling van de veiling. Het sluisje en de merkwaardige knik in de watergang

nabij de Oranjestraat herinneren nog aan deze oude waterverbinding. De kenmerkende waterstructuur op het veilingterrein die nodig was voor de aanvoer van kool is nagenoeg verdwenen. Opvallend bij de waterstructuur is dat deze was gebaseerd op de oude kavelsloten in het tuindersgebied. Eén loswal met de originele kade is nog (gedeeltelijk) aanwezig in het gebied. Een derde opvallend aspect is de ontwikkeling van de Oostelijke randweg. Deze ingreep heeft een enorme invloed op de ontwikkeling van het gebied gehad. Na de aanleg van deze weg heeft zich een versnelling voorgedaan waarbij de veiling werd geflankeerd door een nieuw bedrijventerrein. Het gehele gebied heeft zich als het ware van west naar oost ontwikkeld waardoor een duidelijk verloop is ontstaan van een kleinschalig dorps beeld naar een meer stedelijke en geïndustrialiseerde uitstraling.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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 hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo is beschreven dat het Rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap 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 rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die:

- a. nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten);
- b. waar internationale afspraken over zijn gemaakt;
- c. land- of provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"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, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden,

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

wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

In paragraaf 3.4.2. is onderbouwd dat de woningontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Ten aanzien van de overige (handels)functies geldt dat de geprojecteerde vestigingen van de Welkoop en Combitex een verplaatsing betreft van reeds aanwezige en dus actuele functies op het Veilingterrein. Ook was op het Veilingterrein eerder een supermarkt legaal gevestigd² en thans opnieuw geprojecteerd. In paragraaf 3.3.1 is aangegeven dat het plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking: stapsgewijs

Stap 1: Is sprake van een actuele regionale behoefte?

Uit onderzoek blijkt dat de oppervlakte, locatie en het verzorgingsgebied van dien aard is dat daar geen regionale werking van uit gaat. Een supermarkt zou een oppervlak moeten hebben van minstens 3.000 m² WVO voordat sprake is van regionale werking. De geprojecteerde supermarkt blijft ruim binnen deze oppervlakte. In de gemeentelijke Visie op de detailhandelsstructuur (paragraaf 3.5.4) is aangegeven dat de uitbreidingsruimte voor de dagelijkse artikelensector binnen de gemeente is bepaald op 1.350 - 2.200 m² WVO (Winkelvloeroppervlak). Tevens is in de Visie aangegeven dat de supermarkt op het Veilingterrein (waarbij uitgegaan is van 1.000 m² WVO) als hard plan is opgenomen. Op grond van de beschikbare uitbreidingsruimte kan worden geconcludeerd dat de geprojecteerde supermarkt hier binnen past en de behoefte is aangetoond.

Stap 2: In hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?

Er is hier sprake van benutten van beschikbare gronden en van een herstructurering van een voormalige veilingterrein binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan deze stap; het bestaand stedelijk gebied wordt met deze ontwikkeling aanzienlijk opgewaarderd.

Stap 3: in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld? (enkel van toepassing indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden)

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

Uit het bovenstaande volgt dat de herstructurering van het Veilingterrein en de daarin geprojecteerde functies voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Europese dienstenrichtlijn

De rol van de overheid in het omgevingsrecht is in de afgelopen decennia verschoven. Met name ten aanzien van de economische factoren is er een sterke beperking van de beoordelingsruimte. Concurrentie, m² en branchering zijn behoudens aantoonbare uitzonderingen (ontwrichting, leegstand) geen of beperkte afwegingsgronden. De Europese Dienstenrichtlijn heeft als doel de concurrentie tussen dienstverrichters te bevorderen met als oogmerk het consumentbelang. In de Dienstenrichtlijn zijn economische vestigingseisen verboden. Zo kunnen winkels niet worden geweigerd op basis van gebrek aan (economische) marktruimte of het failliet gaan van andere winkels. Dit tenzij aantoonbaar sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningsniveau of, van geheel andere orde, gronden ontleend aan de ruimtelijke ordening.

² Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude 1969 (direct voorliggend op bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude) alsmede bouwvergunning 01-03-1974, nr 699

Uit onderzoek is gebleken dat met de herprojectering van een supermarkt in het gebied niet reeds op voorhand sprake is van duurzame ontwrichting in het lokale bestel. Dan staat het consumentbelang voorop, dit is gebaat bij een voldoende voorzieningenniveau binnen redelijke afstand. De herprojectering is daarin passend.

3.2.4 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nieuwe woningbouw binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid zoals neergelegd in de SVIR. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het waterbeleid. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2.5 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"*³

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

3.2.6 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet

³ Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21^e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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 plangebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als "metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen". Voor deze gebieden geldt beleid van innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.

Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) 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. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de status BBG in relatie tot het plangebied.

3.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze voorschriften voldaan.

De woningbouwontwikkeling vindt plaats binnen BBG. Hiermee wordt invulling gegeven aan de in de Structuurvisie opgenomen doelen. Tevens wordt een supermarkt toegestaan. Op grond van de PRV voorziet een bestemmingsplan in principe niet in nieuwe detailhandel van meer dan 1.500 m² (winkelvloeroppervlak) buiten bestaande winkelgebieden. Bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.500 m² buiten bestaand winkelgebied zijn gemeenten verplicht om advies te vragen aan de Regionale Adviescommissie. Het winkeloppervlak van de nieuwe supermarkt bedraagt niet meer dan 1.500 m². Op grond van de PRV gelden dan ook geen extra voorschriften.

3.3.3 *Provinciale Woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

3.3.4 *Detailhandels- en leisurevisie Noord-Holland (2009)*

In 2009 heeft de provincie de '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 is 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.

3.3.5 *Provinciaal Waterplan 2010 – 2015*

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

3.3.6 *Conclusie Provinciaal beleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 **Regionaal beleid**

3.4.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid. Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de in de regio gemaakte afspraken over woningbouwaantallen en aan de doelstelling binnenstedelijk woningbouw te realiseren.

3.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het concept Regionaal Actie Programma⁴ is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

In het RAP is aangegeven dat in de periode tot 2020 in de regio als totaal geen sprake is van overplanning. Binnen de gemeente Langedijk sluit de totale verwachte woningbouwproductie goed aan bij de verwachte huishoudensgroei. De gemeente Langedijk maakt daarbij vooral gebruik van locaties binnen bestaand bebouwd gebied (waaronder het Veilingterrein). Circa 600 à 700 woningen van de totale opgave kunnen niet 'binnenstedelijk' worden opgelost en staan gepland in Westerdel.

In het RAP wordt ingezet op levensloopbestendige woningbouw. Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. De eisen uit WoonKeur behouden de individuele consument voor ontwerpfouten die nu of in de toekomst ongemak kunnen opleveren. Een woning met WoonKeur is een levensloopbestendige woning. De ontwikkelaar van het onderhavige plangebied heeft de ambitie om volgens de specificaties van WoonKeur te bouwen.

3.4.3 *Detailhandelsvisie Regio Alkmaar*

In de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar (2011) wordt aangegeven dat er geen ruimte is voor aanzienlijk meer aanbod. Wel is vanuit kwalitatieve overwegingen uitbreiding van bestaande winkelcentra mogelijk. De voorgenomen nieuwbouw van een supermarkt op het Veilingterrein is in de visie opgenomen als 'zacht plan'. In het kader van de visie is afgesproken regionale afstemming plaatsvindt bij ontwikkelingen die meer dan meer dan 1500 m² winkelvloeroppervlakte omvatten. Hier is in dit plan geen sprake van.

3.5 **Gemeentelijk beleid**

3.5.1 *Structuurvisie Langedijk 2012 - 2030*

Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid weer voor de lange termijn.

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

De opgave ligt in het inspelen op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, met vernieuwende concepten en dichtbij dagelijkse voorzieningen. Voor Langedijk ligt de ruimtelijke vertaling hiervan voor de hand wanneer de extra eenpersoonshuishoudens gerealiseerd worden in of nabij het voor Langedijk karakteristieke centrale en cultuurhistorisch waardevolle lint (Dorpsstraat en Bovenweg). Naast nieuwbouw op lege plekken kan daarbij ook gedacht worden aan woningaanpassing, woningsplitsing, herbestemming winkelpanden, wonen nabij of boven winkels en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden.

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

⁴ Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011

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

- Wat betreft de mogelijkheden voor detailhandel in Noord- en Zuid-Scharwoude is het 'Facetbestemmingsplan bestemming Gemengd Noord- en Zuidscharwoude' vastgesteld;
- In Langedijk is er ook in de toekomst geen plaats voor grootschalige bovenlokale horeca in de vorm van discotheken en uitgaansconcentraties. Wel blijven er mogelijkheden voor versterking en vernieuwing van de huidige horeca in de lintstructuren waarvan Dorpsstraat en Bovenweg de aders vormen. Juist daar is blijvend behoefte aan goede en goed functionerende dorpscafés, vooral in en nabij de voorzieningencusters.
- 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 voormalig Veilingterrein is in de structuurvisie benoemd als project dat in de periode 2012 – 2020 zal worden uitgevoerd.

3.5.2 *Woonvisie Langedijk 2014 - 2030*

Het beleid zoals vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015' (vastgesteld in 2006) voldoet niet meer aan de huidige omstandigheden. Sinds de kredietcrisis eind 2008 is er heel wat veranderd in de woningbouwmarkt. In de lokale woonvisie uit 2006 werd nog uitgegaan van een 'maakbare' woningmarkt. Een hoog sociaal programma voor de periode 2005-2009 werd geëist en dit was ook mogelijk vanwege de opbrengsten uit de vrije sector. De opbrengsten uit de vrije sector zijn momenteel lager en onzekerder maar de vraag naar sociale woningbouw (betaalbare koop en sociale huur) is eerder toegenomen dan afgenomen. Er is nu sprake van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen. Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd.

Het is duidelijk dat Langedijk, net als bijna heel Nederland, de komende tijd steeds meer te maken krijgt met de vergrijzing. De vergrijzing wordt daarbij versterkt doordat jongeren wegtrekken en er steeds minder jongeren en jonge gezinnen zich vestigen in Langedijk. De vergrijzing leidt ertoe dat met name het aantal huishoudens de komende decennia nog toeneemt. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn. Maar aangezien veel senioren het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, ligt het niet voor de hand dat alle nieuwbouwwoningen uitsluitend geschikt moeten zijn voor senioren. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit.

In de Woonvisie worden onder andere voorgesteld om uit te gaan van het minuscenario qua woningbouw betreffende 1910 woningen tot 2030 (dit is exclusief extra opgave extramuralisering). In de periode 2014 t/m 2030 wordt minimaal 30% aan betaalbare woningen (cat. 1 en 2) gerealiseerd.

3.5.3 *Milieubeleidsplan 2009-2012*

Het Milieubeleidsplan 2009-2012 beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van energie en duurzaam bouwen, groen en water, luchtkwaliteit, geluid, bodem, afval en externe veiligheid.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een zeer belangrijk aanknopingspunt voor de toepassing van het gemeentelijk milieubeleid.

3.5.4 *Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk*

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.

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 wordt beperkt tot een supermarkt en eventuele verplaatsingen van voorzieningen die daar reeds gevestigd zijn. Naar de toekomst wordt het gepositioneerd als dorpssteunpunt." De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Visie op de detailhandelstructuur.

3.5.5 *Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude*

De Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude⁵ geeft het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weer waarbinnen de herontwikkeling van het gehele Veilingterrein in Noord-Scharwoude dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat Bouwfonds Ontwikkeling BV (thans genaamd BPD) en de gemeente Langedijk, voorafgaande aan het ontwikkelen van een bouwplan afspraken vastleggen. Met betrekking tot het programma is aangegeven dat in het plangebied gemengde bebouwing voor wonen en werken is voorzien, in combinatie met een te realiseren supermarkt en een agrarisch toeleveringsbedrijf (verplaatsing van Welkoop). Tevens is men voornemens om Combitex binnen het plangebied een nieuwe plek te geven in het gebouw met de Drie Bogen. Dit programma is vertaald in een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan en mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt het plangebied een gemengde invulling met wonen en bedrijvigheid. In dit bestemmingsplan zijn drie locaties bestemd voor detailhandel, te weten:

- Gebouw met de drie bogen (verplaatsing Combitex);
- Welkoop (verplaatsing);
- Supermarkt (herprojectering eerdere supermarkt).

Deze bedrijven zijn reeds in de door de gemeente vastgestelde Kadernota aangewezen als gewenst in het nieuw te ontwikkelen gebied. Voor de Broekenzolder is het huidige gebruik voor detailhandel toegestaan. Er is echter een bestemming Gemengd opgenomen voor deze locatie om dit gebruik bij bedrijfsbeëindiging op te heffen. Conform de gemeentelijke Visie op de detailhandelstructuur is de detailhandelsfunctie beter passend in de centrumgebieden.

3.5.6 *Economische visie, Langedijk Onderneemt*

De economische visie Langedijk Onderneemt is vastgesteld op 24 januari 2012. De gemeente Langedijk wil graag haar vitale economie in stand houden en een productief en aantrekkelijk vestigingsklimaat blijven bieden. Met de economische visie wil de gemeente laten zien welke doelen ze de komende jaren nastreeft en met welke ambitie zij de 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 gehuisvest kunnen worden. Het vestigingsklimaat, omschreven in het ruimtelijk beleid, moet waar nodig verbeterd worden om elders in de gemeente tegemoet te komen aan de vestigingseisen en –ontwikkelingen van zittende en potentiële ondernemers.

⁵ Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord Scharwoude, Gemeente Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2010

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de herontwikkeling van het plangebied. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. De onderzoeken waarin de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk zijn gemaakt, zijn uitgevoerd voor zowel het centrale deel van bedrijventerrein De Wuyver als het aangrenzende voormalige veilingterrein.

4.2 Water

De watertoets⁶ is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

4.2.1 Watersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Noord-Scharwoude en ligt in peilgebied 03802-01 met vigerend peil NAP -1,45 m.

4.2.2 Waterkwantiteit

Door de afname van verhard oppervlak tussen het oorspronkelijke en de toekomstige situatie, zijn er geen compenserende maatregelen in de vorm van waterberging vereist. De oorspronkelijke situatie is de situatie voor de sloop van de gebouwen in 2009. Met de afname van het verhard oppervlak en de toename van het wateroppervlak in onderhavig bestemmingsplan en het bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude, ontstaan kansen voor andere ontwikkelingen om van te profiteren. Toekomstige ontwikkelingen binnen hetzelfde peilgebied, waarbij waterberging is vereist en/of door verhardingstoename een watertekort bestaat, kunnen dan gebruik maken van dit wateroverschot uit de waterbank. Het verdient de aandacht om het wateroverschot van 1.487 m² dat in de herontwikkeling van het veilingterrein wordt gecreëerd in overeenstemming met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in een waterbank vast te leggen.

4.2.3 Riolering

De bestaande riolering is gedimensioneerd op het afvoeren van zowel afvalwater als hemelwater. In de toekomstige situatie zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. In een vervolgstadium wordt afvoercapaciteit van de riolering nader uitgewerkt in een rioleringsplan.

4.2.4 Beheer en onderhoud

Momenteel ligt het beheer en onderhoud van het water bij de gemeente. Momenteel is de gemeente in overleg met HHNK over de overdracht van het beheer en onderhoud van het stedelijk water.

4.3 Bodem

Grontmij Nederland B.V. heeft een verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek⁷ op het gehele gebied uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740

⁶ Watertoets Veilingterrein, te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 12 juli 2012

⁷ Verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek Veilingterrein Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 25 januari 2012

(januari 2009), Bodem – Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707 (mei 2003), Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en/of de NEN 5897(januari 2006), Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouwen sloopafval en recyclinggranulaat.

Aanleiding voor het uitvoeren van het actualiserende bodemonderzoek is dat een deel van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken verouderd en/of onvolledig is. Actueel onderzoek is nodig voor het onderhavige bestemmingsplan en de aanvraag van vergunningen. Daarnaast dient de omvang van enkele aangetroffen verontreinigingen in de bodem in kaart te worden gebracht, zodat de saneringskosten kunnen worden berekend. Een dergelijk nader onderzoek is ook noodzakelijk voor het verkrijgen van een beschikking van de provincie Noord-Holland om de verontreinigde deellocaties te mogen saneren.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken en het uit het geactualiseerde bodemonderzoek komt naar voren dat er met betrekking tot milieuhygiëne geen belemmeringen zijn voor de toekomstige functie van het gebied. Geconcludeerd wordt dat er weliswaar enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging op de locatie aanwezig zijn. Deze verontreinigingen zijn echter van dien aard dat deze op een eenvoudige milieuhygiënische verantwoorde en kosteneffectieve wijze binnen de wettelijke kaders kunnen worden gesaneerd. Voor de gronden ten oosten van de Eerste Industriestraat is de sanering reeds afgerond en is het evaluatierapport in procedure. Voor de gronden ten westen van de Eerste Industriestraat zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De bodemkwaliteit wordt daarom niet als een belemmering gezien voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Archeologie

Op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Holland is het plangebied niet aangeduid met archeologische danwel cultuurhistorische waarde. 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 plangebied bestaat uit een oude vaarpolder. Zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven heeft er binnen het plangebied voor de te ontwikkelen gronden uitgebreid bodemonderzoek plaatsgevonden. In dit bodemonderzoek komt naar voren dat de bovenste 2 meter van de grond in het plangebied 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.

4.5 Natuur

ProCensus heeft voor het plangebied een Flora- en faunaonderzoek inclusief vleermuizenonderzoek⁸ uitgevoerd. Onderzocht is of er bij de geplande werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van mogelijk aanwezige beschermde dier- en plantensoorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied 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.

Soortenbescherming

Tijdens de veldonderzoeken zijn de beschermde meervleermuis en dwergvleermuis waargenomen. Daarnaast zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een kerkuil. Met het uitvoeren van geplande werkzaamheden kunnen beschermde soorten worden verstoord.

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.

⁸ Natuurtoets inclusief vleermuizenonderzoek - Veilingterrein Noord-Scharwoude, ProCensus, November 2009

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 brief⁹ 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 vleermuis-kasten. De sloopwerkzaamheden zijn inmiddels voor het grootste deel uitgevoerd.

Voor het gebouw 'De Drie Bogen' is in 2013 aanvullend gekeken naar de mogelijke effecten op vleermuizen in verband met het gebruik van het gebouw als winkelruimte. Bij het locatiebezoek kon geen definitief uitsluitsel gegeven worden over de huidige aanwezigheid van vleermuizen. Meervleermuizen zijn echter plaatstrouw en gezien de recent aangetoonde aanwezigheid en de aanwezige sporen is het waarschijnlijk dat de verblijfplaats nog in gebruik is. Door rekening te houden met de verblijfplaats bij eventuele aanpassingen aan het gebouw voor gebruik als winkelruimte en opslag, kan voorkomen worden dat de functionaliteit van de verblijfplaats aangetast wordt.

- De spleten aan de buitenzijde onder de overkapping dienen toegankelijk te blijven voor de vleermuizen.
- Verlichting onder de overkapping dient vermeden te worden.
- Eventuele werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw ter hoogte van de verblijfplaats dienen 's winters uitgevoerd te worden.

Indien wordt voldaan aan deze voorwaarden, tast het gebruik van het gebouw als winkelruimte en opslag voor Combitec, de functionaliteit van de verblijfplaats voor meervleermuizen niet aan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De transformatie van een verouderd bedrijventerrein (nabij en onderdeel van projectgebied Veilingterrein) tot een gemengd stedelijk gebied past in het beleid van de gemeente, de provincie en het rijk, waarin zoveel mogelijk wordt ingezet op woningbouw met inbreiding en herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied boven uitbreiding in het landelijk gebied. Een gevolg van inbreiding en herstructurering is dat over het algemeen een minder strikte scheiding van functies wordt aangehouden.

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 is alleen mogelijk als ter plaatse 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

⁹ Brief Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, 7 mei 2010

richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie 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.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

De richtafstandenlijst van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden of zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. In de VNG brochure zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening en gekoppeld aan het omgevingstype, milieunormen opgenomen, waaraan de feitelijke milieubelasting kan worden getoetst.

Rustige woonwijk

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. Meer hierover is te vinden in de gebiedstypering. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Hiervan is sprake in het dorpscentrum. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

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

Zittende bedrijvigheid is, voor zover geen sprake is van verplaatsing, bepalend voor de feitelijke mogelijkheid van wonen. Wonen nabij de bestaande en te behouden bedrijvigheid is alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Het priemaat is hier aan de bedrijvigheid. Wonen moet zich hier dus aanpassen aan werken, met dien verstande dat woningen slechts kunnen worden gerealiseerd als dit geen belemmeringen oplevert voor de bestaande bedrijvigheid.

Bestaande bedrijven

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die wonen en bedrijvigheid op elkaar hebben, is, hier onder, per bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de mogelijke hinder afkomstig van een bepaalde functie. Deze score betreft niet de feitelijke milieuhinder van een concreet geval, maar is gebaseerd op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke functie. De werkelijke milieubelasting wordt bepaald door de specifieke activiteiten van het bedrijf.

Het gehele terrein wordt aangemerkt als 'gemengd gebied'. De hieronder, per bedrijf, genoemde richtafstanden gelden dan ook voor 'gemengd gebied' en niet ten opzichte van een rustige woonwijk.

Klaas Bruin Staalbouw, Industriestraat 16 b

Binnen de richtafstand van het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw zijn woningen gepland. Om deze reden is voor dit bedrijf de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt op omliggende geprojecteerde woningen. In paragraaf 4.7.2 worden de resultaten en consequenties voor het plan beschreven.

Klaas Ootjers Groentehandel BV, Industriestraat 18

Dit betreft een groentehandel in de categorie 3.1 (SBI 5125, 5131 Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen). De richtafstand voor gevaar is 50 meter (de richtafstand voor gevaar kan niet worden verlaagd met één afstandsstep). Voor geur en geluid geldt een richtafstand van 10 meter. Voor stof geldt geen richtafstand. Dit specifieke bedrijf geeft geen aanleiding om voor het aspect 'gevaar' ook daadwerkelijk 50 meter aan te houden. De feitelijke gebruiksruimte van het bedrijf wordt beperkt door de bestaande (bedrijfs)woningen in de

directe nabijheid. Omdat met dit bestemmingsplan in dit gebied ook reguliere woningen in de nabijgelegen bestaande panden worden toegestaan, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van dit bedrijf (zie paragraaf 4.7.2)

Meubelmakerij Aad Engeringh, 2^e Industriestraat 13

Aan de 2^e Industriestraat 13 is een ambachtelijke meubelmakerij gevestigd. Een meubelmakerij is ingedeeld in categorie 3.2 (SBI 310 Meubelfabrieken) en heeft in gemengd gebied een richtafstand voor geluid van 50 meter, geur en stof 30 meter en gevaar 10 meter. Woningen zijn op meer dan 50 meter van het bedrijf geprojecteerd. Omdat met dit bestemmingsplan in dit gebied ook reguliere woningen in de nabijgelegen bestaande panden worden toegestaan, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van dit bedrijf (zie paragraaf 4.7.2)

Combitex dumpstore, J. van Stolbergstraat 59

Het gaat hier om een winkel in categorie 1 (SBI 52 Detailhandel). Hiervoor geldt geen richtafstand (0 meter) waardoor een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en de bedrijfsvoering niet wordt beperkt. Dit bedrijf wordt verplaatst naar het gebouw 'De Drie Bogen' aan de Industriestraat 5.

De Broekenzolder, Industriestraat 4

Het gaat hier om een winkel in categorie 1 (SBI 52 Detailhandel). Hiervoor geldt geen richtafstand (0 meter) waardoor een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en de bedrijfsvoering niet wordt beperkt.

Timmerbedrijf, Industriestraat 4/4b

Het betreft hier een bouwbedrijf dat is ingedeeld in categorie 3.1 (SBI 45 Bouwbedrijven algemeen b.o ≤ 2000 m²). De richtafstand voor geluid in gemengd gebied is 30 meter, voor stof 10 meter en voor geur en gevaar geldt geen richtafstand (0 meter). Vanwege de aard van de huidige bedrijfsactiviteiten is in dit bestemmingsplan voor de gronden van het timmerbedrijf de bestemming Bedrijf opgenomen waarbij enkel categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Categorie 1 en 2 bedrijven zijn in gemengd gebied goed verenigbaar met woningen. Woningbouw is op meer dan 10 meter van het bedrijf gepland. De feitelijke gebruiksruimte van het bedrijf wordt beperkt door de bestaande woningen in de directe nabijheid.

Welkoop

Dit bedrijf, dat aanwezig was aan de Veilingweg, is verplaatst naar de Oostelijke Randweg. Hiervoor is reeds een onherroepelijke vergunning verleend. Het betreft perifere detailhandel en opslag van kunstmeststoffen. Dit bedrijf is ingedeeld in categorie 2 (SVI 4752 Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten, SBI 5148.7 en SBI Code 5155.2 groothandel in kunstmeststoffen). De maximale opslag op grond van de huidige vergunning bedraagt maximaal 10.000 kilo. Richtafstand is 10 meter tot woningen in een gemengd gebied. De nieuwe woningen komen buiten de richtafstand te liggen.

Supermarkt

Binnen het plangebied kan een supermarkt worden gevestigd. De VNG-publicatie geeft voor supermarkten (SBI 5211/2) een richtafstand van 10 meter, vanwege de milieuaspecten geur, geluid en gevaar. Deze afstand geldt voor een rustige woonwijk. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied geldt er voor de supermarkt geen richtafstand meer.

Roarms, Handelskade 17

Verkoop (en opslag) van munitie in de categorie 2 (SBI 5148.7 Groothandel in vuurwerk en munitie). De richtafstand voor gevaar betreft 30 meter (de richtafstand voor gevaar kan niet worden verlaagd met één afstandsstep) en voor geluid 10 meter in gemengd gebied. De overige aspecten kennen geen richtafstand. De richtafstand van Roarms reikt voor een klein deel tot in het plangebied van dit bestemmingsplan. Hier geldt ter plaatse een verkeersbestemming. De nieuwe woningen komen dan ook buiten de richtafstand te liggen.

Vroegop bouwbedrijf, Handelskade 15 (feitelijk aan de 2^e Industriestraat 14)

Het betreft hier een bouwbedrijf dat is ingedeeld in categorie 3.1 (SBI 45 Bouwbedrijven algemeen b.o \leq 2000 m²). De richtafstand voor geluid in gemengd gebied is 30 meter, voor stof 10 meter en voor geur en gevaar geldt geen richtafstand (0 meter). Binnen deze contouren zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd.

Henselmans bouwbedrijf, Oostelijke Randweg 8

Het betreft hier een bouwbedrijf dat is ingedeeld in categorie 3.1 (SBI 45 Bouwbedrijven algemeen b.o \leq 2000 m²). De richtafstand voor geluid in gemengd gebied is 30 meter, voor stof 10 meter en voor geur en gevaar geldt geen richtafstand (0 meter). Het bedrijf is gelegen buiten het plangebied en blijft met zijn richtafstand ook buiten het plangebied en zeker buiten het gebied waar nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Overige bedrijven

Een deel van het plangebied, langs de 2^e Industriestraat, bestaat uit bedrijven met op de meeste locaties, daarboven woningen. In dit gemengde gebied kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

De bestaande situatie wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan en staat de woningbouwontwikkeling niet in de weg.

4.7 Geluid

4.7.1 Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Geluidgezoneerde wegen in en in de omgeving van het plangebied betreffen de Oostelijke Randweg, de N504 en de N242. Overige wegen in en in de omgeving van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Deze wegen kennen in de Wet geluidhinder geen geluidzone. Vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten op deze wegen hoeft de geluidbelasting als gevolg van deze wegen niet te worden berekend.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek¹⁰ blijkt dat in het plangebied ten gevolge van de N504 en de Oostelijke Randweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en 56 dB op de gevels van bestaande (bedrijfs)woningen. Vanwege de Oostelijke Randweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 53 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en 57 dB op de gevels van de bestaande (bedrijfs)woningen. Beide blijven daarmee onder de maximale grenswaarde 63 dB.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden is nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen¹¹ uitgevoerd. Volgens de Wet geluidhinder dient hierbij eerst gekeken te worden naar maatregelen aan de bron, vervolgens naar maatregelen in

¹⁰ Akoestisch onderzoek, Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Grontmij Nederland BV, 14 januari 2015

¹¹ Notitie Geluidmaatregelen voor het project nieuwbouw op veilingterrein Noord-Scharwoude te gemeente Langedijk, 18 april 2012

de overdracht. Wanneer deze maatregelen onvoldoende soelaas bieden, of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard, dan kan gekeken worden naar maatregelen bij de ontvanger danwel ontheffing worden verleend.

Voor de N504 is van de doorgerekende maatregelen, het toepassen van stil asfalt voor de N504 de meest doelmatige. Toepassing van stil asfalt stuit echter op financiële bezwaren. Voor de Oostelijke Randweg kan gesteld worden dat maatregelen niet doelmatig zijn. Aangezien de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, zal door het bevoegd gezag een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

4.7.2 Industrielawaai

Klaas Bruin Staalbouw

Vanwege de voorgenomen woningbouw in de nabijheid van het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw, is een akoestisch onderzoek¹² uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van dit bedrijf. De geluidbelasting is getoetst aan de wettelijke geluidnormen zoals opgenomen in het vigerende Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het onderzoek is gebruik gemaakt van aannames op basis van onderzoeken die verricht zijn bij gelijke bedrijven.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het bedrijf kan voldoen aan de normen geldend voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woningen.

Aan de normen geldend voor de maximale geluidniveaus kan niet worden voldaan. Er zijn maatregelen onderzocht om de maximale geluidniveaus op met name de nieuwbouw te beperken. In het onderzoek is gekeken naar twee mogelijke overdrachtsreducerende maatregelen, te weten:

- het plaatsen van een geluidscherm van minimaal 2 m hoogte op de erfgrans aan de zuidzijde van het bedrijf;
- het plaatsen van een 2,5 m hoog scherm langs de noordzijde van de tuinen van het geplande bouwblok ten zuiden van het bedrijf.

Door het toepassen van een geluidscherm van minimaal 2 m hoogte op de erfgrans van het bedrijf wordt op de nieuwbouwblokken een maximaal geluidniveau van ten hoogste 75 dB(A) berekend. Het plaatsen van een geluidscherm op de erfgrans van het bedrijf is de meest doeltreffende maatregel, waarmee het bedrijf aan de norm kan voldoen op de begane grond van de achtergevel van het zuidelijk geplande bouwblok en op een groot gedeelte van de voorgevel van dit bouwblok.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften die maximale geluidniveaus toestaan tot 75 dB(A). Hiermee hoeven de gevels die een maximaal geluidniveau ondervinden tot 75 dB(A) niet doof te worden uitgevoerd. De gevels van de woningen worden met een dusdanig hoge geluidisolatie uitgevoerd, dat het binnenniveau ten gevolge van maximale geluidniveaus acceptabel is. Op deze wijze kan een aanvaardbaar akoestisch klimaat worden gerealiseerd.

Meubelmakerij Aad Engeringh en Klaas Ootjers Groentehandel BV

Voor de bedrijven Meubelmakerij Aad Engeringh, gevestigd 2e Industriestraat 13, en Klaas Ootjers Groentehandel BV, gevestigd Industriestraat 18, te Noord-Scharwoude is een akoestisch onderzoek¹³ verricht. Reden is het toestaan van woningen in bestaande panden in de nabijheid van beide bedrijven. Voor het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie van beide bedrijven als uitgangspunt gehanteerd. Om de representatieve bedrijfssituatie vast te stellen is gesproken met de eigenaren van beide inrichtingen.

¹² Akoestisch onderzoek Geluid in de omgeving van Klaas Bruin Staalbouw, het Geluidburo, 13 maart 2012

¹³ Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Akoestisch onderzoek diverse bedrijven, Grontmij Nederland BV, 15 december 2014

Op basis van de rekenresultaten valt de conclusie als volgt te formuleren:

- Meubelmakerij Aad Engeringh kan voldoen aan de gestelde richtwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ≤ 50 dB(A);
- Meubelmakerij Aad Engeringh kan voldoen aan de gestelde richtwaarde voor het optredende maximale geluidsniveau van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.
- K. Ootjers Groentehandel BV kan niet voldoen aan de gestelde richtwaarde voor het optredende maximale geluidsniveau van 70 dB(A) in de dagperiode. De overschrijding wordt veroorzaakt door laad- en losactiviteiten. Volgens het Activiteitenbesluit mag het geluidsniveau veroorzaakt door laad- en losactiviteiten in de dagperiode buiten beschouwing blijven. Maximale geluidsniveaus ≥ 65 en ≥ 60 dB(A) in respectievelijk de avond- en nachtperiode op de inrichting treden niet op.
- K. Ootjers Groentehandel BV kan niet voldoen aan de gestelde richtwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ≤ 50 dB(A). Er kan wel worden voldaan aan de grenswaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ≤ 55 dB(A) etmaalwaarde. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te stellen tot een waarde van 55 dB(A) zonder dat het bedrijf aanvullende voorzieningen moet treffen. Dit omdat de gevel van een geluidgevoelige bestemming welke na 1996 gebouwd is of nog gebouwd moet worden een geluidwering conform het Bouwbesluit heeft ≥ 20 dB(A). Op de zuidgevel van 2^e Industriestraat 19 is een geluidbelasting > 55 dB(A) berekend. Op de begane grond en eerste verdieping is het voornemen om woningen te vergunnen. Op beide lagen is de achtergevel reeds doof uitgevoerd. Een dove gevel hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

In de bouwregels van de bestemming Gemengd is voor 2^e Industriestraat 19 geregeld dat wonen hier enkel is toegestaan als voldaan wordt aan een geluidbelasting van 55 dB(A) op de gevel (door middel van te nemen maatregelen) danwel de dove gevel gehandhaafd blijft.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3% grens bereikt is. De realisatie van het plan valt niet binnen één van de categorieën zoals genoemd in de regeling NIBM. Om deze reden is een onderzoek naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit uitgevoerd¹⁴.

Voor zowel de huidige situatie als de situatie in 2022 blijkt dat de grenswaarden voor de concentraties NO₂ en PM₁₀ niet worden overschreden. Gebaseerd op de resultaten van dit onderzoek kan het plan wat betreft de effecten op de luchtkwaliteit zonder meer worden uitgevoerd.

4.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

¹⁴ Onderzoek luchtkwaliteit, Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 19 april 2012

Risico's voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling zouden kunnen vormen:

- het nabijgelegen LPG-station;
- transport van gevaarlijke stoffen.

LPG-station

In de nabijheid van het plangebied, aan de Spoorstraat 163, bevindt zich een LPG-tankstation. Door DHV is een QRA¹⁵ (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 station aan de spoorstraat niet overschreden. De gemeente Langedijk heeft het advies¹⁶ van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, waarin een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen, geaccordeerd.

Transport gevaarlijke stoffen

De bebouwing binnen het plangebied is gelegen op ongeveer 75 meter afstand van de N504. De N504 is opgenomen in de route vervoer gevaarlijke stoffen van de gemeente Langedijk. Maatgevend voor de risico's is het transport van GF3-stoffen (LPG en propaan) in tankwagens. Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is aangegeven dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Gezien het aantal GF-3 transporten en de omgeving wordt niet verwacht dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden. Door de voorgenomen ontwikkeling zal de personendichtheid langs de N504 toenemen. Om de toename van het groepsrisico te bepalen is een groepsrisicoberekening¹⁷ uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico in de toekomstige situatie hoger is dan de huidige situatie. In het kader van het wettelijk vooroverleg in het kader van het bestemmingsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude (vastgesteld 17 december 2013) heeft de Veiligheidsregio een aanvullend advies gestuurd. In dit advies wordt aangegeven dat het groepsrisico vrijwel niet toeneemt door de planontwikkeling en het groepsrisico ruim onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Dit blijkt ook uit een groepsrisicoberekening die in opdracht van de Veiligheidsregio en de gemeente Langedijk is uitgevoerd door Prevent Adviesgroep B.V. Op basis van beide onderzoeken acht de Veiligheidsregio een aanvullend advies ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan niet noodzakelijk.

¹⁵ QRA 3 LPG stations - Kwantitatieve Risicoanalyse voor drie LPG tankstations in de gemeente Langedijk, DHV, april 2010

¹⁶ Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 8 juni 2012

¹⁷ Veilingterrein Noord-Scharwoude, Gemeente Langedijk, Externe Veiligheid: QRA van het transport van gevaarlijke stoffen over de N504, Grontmij Nederland BV, 10 september 2012

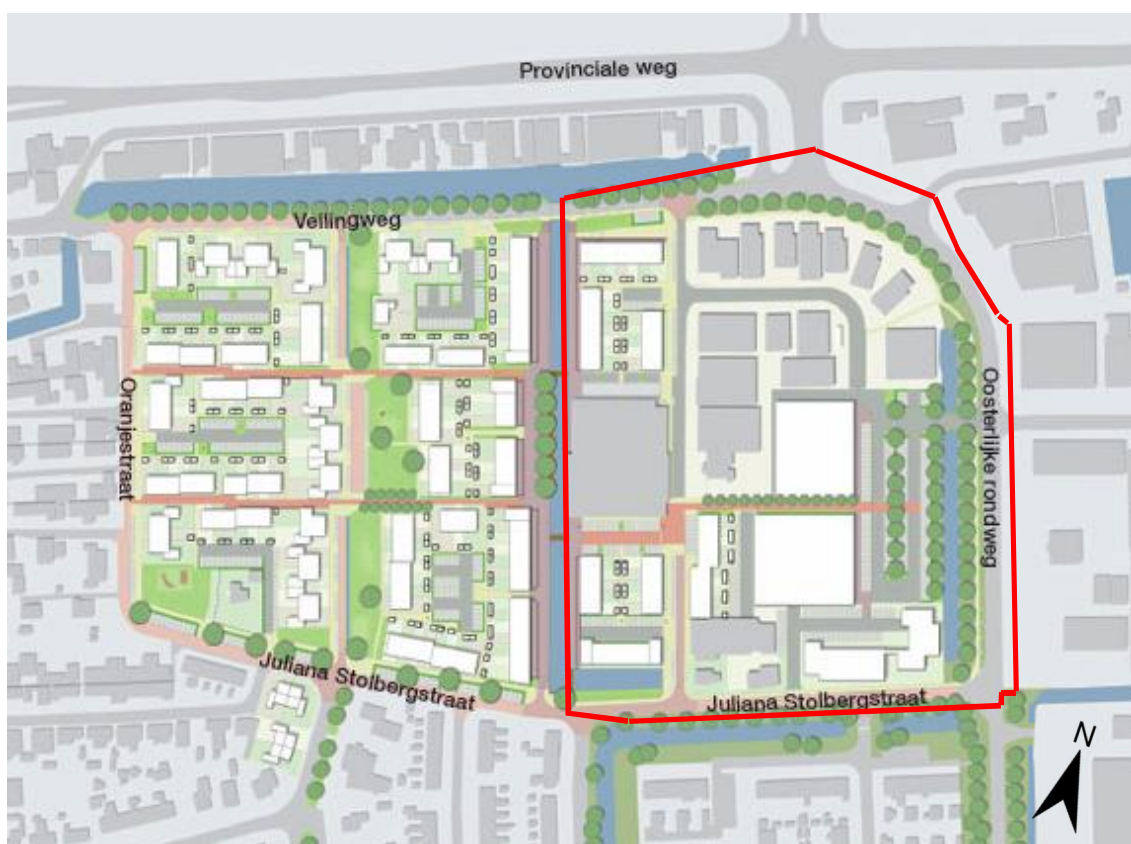
5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de voorgenomen transformatie van een verouderd bedrijventerrein tot een gemengd stedelijk gebied. Veel panden hebben jarenlang leeggestaan en zijn inmiddels gesloopt. In verband met de woon- en werkfuncties in de omgeving is gekozen voor en herontwikkeling naar een gemengd gebied.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het totale veilingterrein is gebaseerd op twee belangrijke aspecten; de samenhang tussen het veilingterrein en haar directe omgeving en de geschiedenis van de plek. Voor wat betreft de samenhang gaat het over het aansluiten op de dorps bebouwing van de Oranjebuurt en het aansluiten op de aanwezige openbare hoofdruimten. De historie komt tot uiting door op zoek te gaan naar nieuwe woongebouwen die refereren aan de typische Langedijkse bebouwing en het terugbrengen van de sfeer van de veiling. Op deze manier is een ontwerp gemaakt dat de sfeer van een dorp uitstraalt en de historie van de veiling oproept. Het dorp en de veiling zijn op unieke wijze verwerkt in het plan. Uniek in de zin dat het alleen hier op deze plek in Noord-Scharwoude past en nergens anders in Nederland.

De planbeschrijving is gebaseerd op het op 3 april 2012 vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Veilingterrein.



Figuur 5.1: Stedenbouwkundig ontwerp

5.2 Wonen, bedrijven en detailhandel

Hoewel de aanwezigheid van bedrijvigheid een belangrijk kenmerk is van 'bedrijventerrein' De Wuyver, ligt de nadruk voor wat betreft de herontwikkeling van het gebied op de functie wonen. Ten westen van de loswal liggen alleen woningen terwijl ten oosten van de loswal (het plangebied van dit bestemmingsplan) een combinatie tussen wonen, werken en detailhandel wordt gerealiseerd. De bestaande bedrijven, de verplaatste Welkoop en Combitec en de nieuwe supermarkt worden gemengd met woningbouw.

In de te herontwikkelen plangebieden van respectievelijk het westelijk en oostelijk deel van het Veilingterrein worden circa 265 woningen voorzien. Het percentage woningen in categorieën 1 en 2 (sociale sector) bedraagt over beide plangebieden samen 40%. De nadruk van het woonprogramma in de marktsector ligt vooral op categorie 3 woningen. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn circa 100 woningen voorzien, grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast is circa 5.650 m² detailhandel opgenomen, verdeeld over drie locaties. Voor twee locaties betreft het een verplaatsing van bestaande bedrijven, te weten de Welkoop (1.750m² BVO, 1.322 WVO) en Combitec (2.550m² BVO, 1.133 WVO). Voor zowel de Welkoop als Combitec geldt dat de nieuwe vestigingen stedenbouwkundig beter inpasbaar zijn in het gebied dan het voortbestaan van beide vestigingen op de huidige locatie. Daarnaast wordt de nieuwbouw van een supermarkt (1.346m² BVO, 956 WVO) gemaakt. BVO staat voor bruto vloeroppervlak, WVO staat voor winkelvloeroppervlak.

Om de sfeer van de veiling te bewaren is gekozen de loswal op te nemen in het ontwerp (bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude). Aan de oostzijde van de loswal staat het gebouw met de drie bogen. Dit gebouw wordt in ere hersteld en krijgt een nieuwe functie. Samen met de loswal vormt dit gebouw het icoon van de voormalige veiling.

Het kopgebouw langs de loswal aan de Juliana van Stolbergstraat refereert aan het oude veilinggebouw. Door de mooie ligging van dit gebouw wordt het een toekomstig herkenningspunt van de nieuwe wijk. Ook bij het ontwerp van de nieuwe voorzieningen aan de Oostelijke Randweg komt het verleden tevoorschijn in de schaal en maat van de gebouwen en de dakvormen. Op de hoek van de Juliana van Stolbergstraat en de Oostelijke Randweg staat een appartementengebouw bestaande uit maximaal vier bouwlagen. Ook dit gebouw krijgt een architectuur die past bij het beeld van het voormalige veilingterrein. Het gebouw is opgedeeld in segmenten die ieder een eigen karakteristieke kapvorm krijgen. Het gebouw markeert de nieuwe woonbuurt aan de Oostelijke Randweg. Net als in het dorpsplandeel wordt langs de loswal gekozen voor een inrichting van de openbare ruimte die past bij het verleden. De sfeer van de oude veiling moet voelbaar worden bij de keuze van de verhardingsmaterialen, groen en straatmeubilair.

5.3 Verkeer

In 2011 is verkeerskundig onderzoek¹⁸ verricht waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de omvang is van de verkeerstoename door de nieuwbouwplannen, hoe deze toename van verkeer zich verdeelt over de verschillende straten en welke parkeerbehoefte er bestaat. Omdat de Veilingweg en de Juliana van Stolbergstraat een ontsluitingsfunctie krijgen, valt de toekomstige verkeersintensiteit op alle beschouwde wegvakken ruim binnen de acceptatienormen. In de uitwerking vormen de ontsluiting en bevoorradingsroute van de supermarkt en het kruispunt Oostelijke Randweg – N504 een aandachtspunt.

De verbinding voor autoverkeer vanuit het veilingterrein naar de N504 verloopt via de Juliana van Stolbergstraat en de Veilingweg. De Juliana van Stolbergstraat is tevens de verbinding naar het dorpscentrum van Noord- en Zuid-Scharwoude. De woningen worden met woonstraten verbonden met de Juliana van Stolbergstraat en de Veilingweg. Het gehele gebied, waaronder de Industriestraat, wordt 30 kilometergebied met uitzondering van de Oostelijke Randweg. Dit is een 50 kilometerweg. De Veilingweg behoudt zijn functie voor tweerichtingsverkeer. De Veilingweg krijgt een nieuw profiel voorzien van kruispuntplateau's, een versmalling ter plaatse van de brug over de loswal en mogelijk een uitritconstructie bij de overgang van de Veilingweg naar de Oostelijke Randweg. De verwachting is dat genoemde maatregelen afdoende zijn om af te zien

¹⁸ Verkeersonderzoek Veilingterrein Langedijk, Grontmij Nederland BV, 28 juli 2011

van een éénrichtingsverkeer-situatie bij de aansluiting van de Veilingweg op de Dorpsstraat. Het vertrek van de Welkoop naar een andere locatie alsmede de belangen van het reeds gevestigde autogaragebedrijf Bossen en De Bakker op deze locatie hebben een belangrijke rol gespeeld bij de keuze om tweerichtingsverkeer op deze plek te handhaven. Uiteraard blijft de Handelskade aangesloten op de Veilingweg. Voor de wegen geldt dat er wordt gefietst op de weg. Voor fietsers worden geen speciale voorzieningen opgenomen.

Bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp zijn onderstaande parkeernormen gehanteerd die in de gemeente Langedijk gelden:

- Dure woning (cat. 4) 2,0 parkeerplaatsen per woning
- 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 parkeerplaatsen 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

Ook geldt het algemene uitgangspunt dat er zo veel mogelijk op de eigen kavel wordt geparkeerd. In het ontwerp is getracht op een creatieve manier het parkeren in te passen met als doel de auto niet te laten domineren in de openbare ruimte. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende parkeeroplossingen. Zo wordt er geparkeerd in semi-openbaar gebied in binnenhoven, in eenzijdige parkeerkoffers en op de meer traditionele vormen van parkeren langs de weg. Met name de afwisseling zorgt er voor dat de auto niet te veel het beeld bepaald in de woonomgeving. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat wordt voldaan aan de bovenstaande parkeernormen.

5.4 Groen en spelen

In het naastgelegen Veilingterrein komen voldoende speelmogelijkheden voor kinderen van verschillende leeftijden. In het park komt een nieuwe speelplek en er is plaats voor een klein trapveldje. Het park wordt toegankelijk gemaakt voor wandelaars en er is bijzondere aandacht voor de sociale veiligheid. Hoge opgaande struikbepantingen worden vermeden. Daarnaast wordt het park sociaal veilig doordat er woningen op het groen uitkijken. Het wordt geen anoniem groengebied. De speelplaats aan de Oranjestraat wordt ingepast. De speelplek wordt heringericht en het groen wordt aangepast.

5.5 Water en doorvaarbaarheid

De gemeente Langedijk heeft haar plannen en ambities om het vaarroutenet te vergroten vastgelegd in het Masterplan Doorvaarbaarheid Langedijk (maart 2008). Uitgangspunt is het veilingterrein zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande vaarroutes. Daarom wordt het water van de loswal verbonden met het water langs de Handelskade. Hierdoor wordt de loswal in- en uitvaarbaar. Hiervoor wordt een hoge duikerbrug gemaakt in de Veilingweg. De duikerbrug krijgt een doorvaarhoogte van circa 1.55 meter. Uiteraard kunnen straks boten aanleggen aan de loswal. Een mogelijke vaarverbinding in oostelijk richting door het bedrijventerrein De Wuyver wordt voor de toekomst niet geblokkeerd. Langs de Juliana van Stolbergstraat wordt het water van de loswal omgebogen zodat in de toekomst op een relatief eenvoudige wijze ook hier een duikerbrug kan worden ingepast. Het volmaken van de vaarverbinding in oostelijke richting is een uitdaging voor de toekomst.

5.6 Cultuurhistorie

Voor het handhaven van de sfeer van de veiling is gekozen de loswal op te nemen in het ontwerp. Water is namelijk een karakteristiek onderdeel van Langedijk en van het veilingterrein. De loswal wordt verlengd en in oude staat terug gebracht. De kade met haar stalen hoekijzers wordt hersteld en biedt straks weer de mogelijkheid om bootjes af te meren. Over het water komen kippenbruggen. Langs de loswal staat het gebouw met de drie bogen. Dit gebouw wordt in

ere hersteld en krijgt een nieuwe functie. Samen met de loswal vormt dit gebouw het icoon van de voormalige veiling. Het kopgebouw aan de Juliana van Stolbergstraat refereert letterlijk aan het oude veilinggebouw. De woningen worden ondergebracht onder 1 lang glooiend dak zoals bij de oude veiling en delen worden van hout gemaakt. Het gebouw staat in het water en een smalle voetgangersbrug maakt het beeld compleet. Door de mooie ligging van dit gebouw wordt het een toekomstig herkenningspunt van de nieuwe wijk. Ook bij het ontwerp van de nieuwe voorzieningen aan de Oostelijke randweg komt het verleden te voorschijn in de schaal en maat van de gebouwen en de dakvormen. Op de hoek van de Juliana van Stolbergstraat en de Oostelijke randweg staat een appartementengebouw bestaande uit maximaal vier bouwlagen. Ook dit gebouw krijgt een architectuur die past bij het beeld van het voormalige veilingterrein. Het gebouw is opgedeeld in segmenten die ieder een eigen karakteristieke kapvorm krijgen. Het gebouw markeert de nieuwe woonbuurt aan de Oostelijke randweg.

5.7 Beeldkwaliteit

Een beschrijving van de beeldkwaliteit biedt een garantie voor ruimtelijke kwaliteit nu en in de toekomst. Het gaat hierbij om het vastleggen van essentiële voorwaarden die de identiteit van de nieuwe woonwijk bepalen. Met eenvoudige regels wordt de ruimtelijke samenhang gefixeerd. Het gaat daarbij niet over details maar over de hoofdlijn. De beeldkwaliteit spitst zich toe op die architectonische elementen die bepalend zijn voor de stedenbouwkundige structuur. De afspraken omtrent de beeldkwaliteit laten voldoende ruimte voor de architecten om goed functionerende en mooie bouwplannen te realiseren. Het is niet de bedoeling architecten te beperken in hun creativiteit. De omschreven regels zijn gebaseerd op de uitwerkingen die zijn gedaan door de betrokken architectenbureaus in de workshops. De beeldkwaliteit is tot stand gekomen uit overleg tussen de stedenbouwkundigen en de architecten. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is op 3 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en ontwikkelaar bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Detailhandel;
- Gemengd;
- Groen;
- Tuin
- Verkeer;
- Water;
- Wonen-1;
- Wonen-2;
- Leiding – Riool (dubbelbestemming).

Het voorliggende bestemmingsplan is een combinatie van gedetailleerde bestemmingen en een globale eindbestemming met directe bouwtitel. Voor het deel van het plangebied waar nieuwe woningbouw is voorzien, is de bestemming Wonen opgenomen. Bestaande en nieuwe winkels zijn met de bestemming Detailhandel opgenomen. De hoofdstructuur van de functies Groen, Water en Verkeer zijn als zodanig bestemd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten
Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een beschrijving van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- (eventueel) mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Bedrijf

Voor het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw is nog geen duidelijkheid of dit bedrijf in het plangebied gehandhaafd zal blijven danwel zal vertrekken. Om deze reden zijn deze gronden conserverend in dit bestemmingsplan opgenomen. Het huidige gebruik is vastgelegd.

- Artikel 4: Detailhandel

Binnen het plangebied wordt op twee plaatsen perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Het betreft de verplaatsing van Combitec en Welkoop die momenteel reeds in het onderhavige plangebied danwel het plangebied Veilingterrein, Noord-Scharwoude aanwezig zijn. Tevens wordt in het zuidoosten van het plangebied een supermarkt mogelijk gemaakt door herprojectering (zie ook paragraaf 3.2.2). Deze supermarkt is enkel mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Zowel de perifere detailhandelsfuncties als de supermarkt zijn in de regels gemaximaliseerd met betrekking tot winkelvloeroppervlak. In het gebouw De Drie Bogen is momenteel een bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning wordt ook in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Tot slot is voor het gebouw dat grenst aan het gebouw 'De Drie Bogen' een functieaanduiding 'opslag' opgenomen. Dit gebouw mag uitsluitend ten behoeve van opslag worden gebruikt.

- Artikel 5: Gemengd

Voor bestaande bedrijven in het plangebied, met uitzondering van Klaas Bruin Staalbouw, is een bestemming Gemengd opgenomen. In het plangebied bevinden zich binnen deze bestemming een tweetal bedrijven die niet passen binnen de milieucategorieën 1 en 2 (een groothandel in groenten en een meubelmakerij). Voor deze bedrijven is een specifieke aanduiding opgenomen waarmee het huidige gebruik kan worden voortgezet. Wonen is binnen deze bestemming toegestaan ter plaatse van de bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 aangezien dit verenigbaar is met de bedrijfsactiviteiten. Voor het detailhandelsbedrijf De Broekenzolder is het huidige gebruik en het aantal m2 bedrijfsvloeroppervlak bestemd. Doel is dat het huidige gebruik kan worden voortgezet maar op termijn voor deze locaties een meer in het gebied passende functie is voorzien.

- Artikel 6: Groen;

Bestaande en nieuwe grotere aaneengesloten groenvoorzieningen hebben de bestemming Groen.

- Artikel 7: Tuin;

De voortuin behorende bij de bestaande woning aan de Industriestraat heeft de bestemming Tuin gekregen waarbij voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de systematiek die gebruikelijk is in de gemeente Langedijk.

- Artikel 8: Verkeer;

De hoofdverkeerstructuur, welke in de huidige situatie reeds aanwezig is, is met de bestemming Verkeer opgenomen. Ook de parkeerplaatsen die onder andere ten behoeve van de supermarkt, Combitec en Welkoop worden gerealiseerd zijn in deze bestemming opgenomen.

- Artikel 9: Water;
Het te realiseren water en het reeds aanwezige water is met de bestemming Water in het plan opgenomen.
- Artikel 10: Wonen-1;
De twee bestaande woningen zijn met de bestemming Wonen-1 bestemd. De huidige bebouwing is als zodanig als bouwvlak aangegeven.
- Artikel 11: Wonen-2:
Voor het deel van het plangebied waar nieuwe woningbouw is voorzien, is de bestemming Wonen-2 opgenomen. De bestemming maakt maximaal 100 woningen mogelijk. Door middel van de specifieke bouwaanduiding 'gestapeld - 1' zijn in het zuiden van het plangebied appartementengebouwen met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een maximale goothoogte van 12 meter toegestaan (4 bouwlagen). Binnen de overige gronden met de bestemming Wonen-2 is de specifieke bouwaanduiding 'gestapeld - 2' opgenomen waar appartementengebouwen met een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter zijn toegestaan (3 bouwlagen). Voor de bouw van grondgebonden woningen bedraagt de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 9,5 en 11,5 meter. Het percentage van de gronden met de bestemming Wonen-2 dat bebouwd mag worden bedraagt ten hoogste 50%.
- Artikel 12: Leiding – Riool
De voor Leiding – Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en onderhoud ten behoeve van de op de verbeelding aangeduide rioolwatertransportleidingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 13: Anti-dubbeltelbepaling
Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Artikel 14: Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.
- Artikel 15: Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels worden onder andere de mogelijkheden voor beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis omschreven.
- Artikel 16: Algemene afwijkingsregels
Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 17: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Hierin is geregeld dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd en bestaand gebruik mag worden voortgezet.

- Artikel 18: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Langedijk heeft in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het gebied een exploitatieovereenkomst met Bouwfonds Ontwikkeling (thans genaamd BPD) gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De gemeente acht deze partij in staat om de kosten voor ontwikkeling van het plan, inclusief eventuele planschade, te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Reeds in 2006 is de eerste aanzet gedaan om samen met bewoners en andere belangstellenden na te denken over de toekomst van industrieterrein De Wuyver in Noord-Scharwoude. De resultaten van een aantal interactieve bijeenkomsten zijn vastgesteld, en uitgewerkt in het werkboek '*Ideeën voor nieuwe woonwijk op Veilingterrein Noord-Scharwoude*'. Het doel was om de ideeën van bewoners mee te geven aan de stedenbouwkundige ten behoeve van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

In 2009 en 2010 is gewerkt aan de Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude (hierna Kadernotitie), welke het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weergeeft waarbinnen de herontwikkeling van terrein dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat BPD en de gemeente Langedijk, voorafgaande aan het ontwikkelen van een bouwplan afspraken vastleggen. Deze afspraken, in de vorm van uitgangspunten, ambities en randvoorwaarden zijn geldend tot en met realisatie van het plan. De kadernotitie is op 19 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

De uitkomsten van de bijeenkomsten in 2006 en de Kadernotitie zijn het vertrekpunt geweest voor een tweede participatieronde die startte in november 2010. Hierbij is een klankbordgroep ingesteld waarin belanghebbende bewoners en bedrijven, vertegenwoordigers van relevante organisaties en instellingen (bijv. Historische Vereniging, Stichting Langedijk Waterrijk, Zorginstelling, Woonadviescommissie etc.) en een afvaardiging van de deelnemers aan het participatietraject in 2006 participeren. Tezamen met de leden van de projectgroep Veilingterrein (waarin de gemeente Langedijk, BPD, Woningbouwvereniging Langedijk en stedenbouwkundig bureau RROG participeren) is constructief gewerkt aan het stedenbouwkundig plan.

8 Procedure

8.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen 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.

In verband hiermee is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan verschillende instellingen, diensten en organisaties. De volgende instanties hebben een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gegeven:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- PWN;
- Liander.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

Op 29 juni 2015 heeft de gemeente Langedijk een inloopmiddag /-avond met betrekking tot dit bestemmingsplan georganiseerd. Met ingang van 25 juni 2015 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude" zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Staatscourant en "Langedijk Informeert". Daarnaast is het bestemmingsplan beschikbaar gesteld via de internetsites www.ge-meentelangedijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het voorontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 4 instanties/personen.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.3 Ambtelijke wijzigingen

Naast enkele wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd als gevolg van ingediende overleg- en inspraakreacties, zijn er ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De betreffende wijzigingen zijn aangegeven in de Reactienota.

8.4 Procedure

Met ingang van 2 december 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude" zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op de gebruikelijke wijze op 1 december 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en "Langedijk Informeert". Daarnaast zijn de tekst en de plankaarten beschikbaar gesteld via de internetsite van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het ontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 3 omwonenden en instanties.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Reactienota naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan d.d. 8 februari 2016, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State. Op het bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.