



## Gemeente Langedijk

Raadsvergadering	: 21 april 2015
Agendanummer	: 10
Portefeuillehouder	: P.J. Beers
Afdeling	: Beleid en Projecten
Opsteller	: J. (Jasper) de Boer

---

### Voorstel aan de raad

Onderwerp	: Beeldkwaliteitsplan en exploitatieovereenkomst Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude (4)
Programma	: Ruimtelijke Ordening

#### **Gevraagde beslissing:**

1. vaststellen van de reactienota op het Beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude;
2. vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude;
3. wensen en bedenkingen op de voorliggende exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Hoorne B.V. ter kennis van ons college te brengen

#### **Aanleiding/vraagstelling:**

Hoorne B.V. is voornemens een vestiging van de Vomar te ontwikkelen en te realiseren op het terrein van de huidige Aldi en de voormalige bibliotheek aan de Voorburggracht in Zuid-Scharwoude. Zij willen hiervoor het gemeentelijk perceel van de voormalige bibliotheeklocatie kopen, de huidige Aldi slopen en planologische medewerking van de gemeente krijgen.

Naast een supermarkt (1.290 m<sup>2</sup>) bestaat het programma uit detailhandel (340 m<sup>2</sup>, niet zijnde een supermarkt), 12 appartementen en de inrichting van buitenruimte. Het programma is gelegen in een nieuw op te richten gebouw dat bestaat uit twee lagen. Het huidige bergbezinkbassin, wat gelegen is op de voormalige bibliotheeklocatie, wordt ingepast in het plan. Deze blijft in eigendom en onderhoud bij de gemeente.

Conform de Gemeentewet (artikel 160, lid 1, sub e) beslist het college over privaatrechtelijke besluiten. Dus ook over onderliggende overeenkomsten. Aangezien het hier gaat om een besluit van majeur belang voor de gemeente, wordt uw raad echter in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen over de exploitatieovereenkomst ter kennis van ons college te brengen.

### **Mogelijke oplossingen/alternatieven:**

Uitgangspunt voor de planvorming is de structuurvisie, detailhandelsstructuurvisie en de gebiedsvisie vitaal lint. Langedijk streeft naar behoud van voorzieningen in elke kern. In de detailhandelsstructuurvisie wordt aangegeven dat in het winkelgebied van Zuid-Scharwoude ruimte is voor een kleine uitbreiding van het winkelvloeroppervlak en een optimalisatie van het vloeroppervlak van de twee supermarkten.

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

In de gebiedsvisie vitaal lint wordt vitaliteit uitgewerkt binnen vier thema's: ondernemend, gastvrij, dorps, en groen/blauw lint. Een trekker op de voormalige bibliotheeklocatie met voldoende parkeerruimte, in een groene setting en met respect voor historische structuren en karakteristieken, draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal lint. Met deze ontwikkeling wordt het winkelgebied in Zuid-Scharwoude afgerond.

In de huidige situatie ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties op de Voorburggracht en in het entreegebied van de supermarkten bij de bevoorrading van de twee supermarkten. In dit plan krijgen toeleveranciers van de supermarkten een aparte route. Achteruit insteken vanaf de Voorburggracht zal niet meer nodig zijn, waarmee wordt bijgedragen aan de verkeersveiligheid in en rondom het plangebied.

### **Financiële aspecten:**

In het kader van de financiële overeenstemming is er onderzoek gedaan naar de marktconforme waarde van de grond die de gemeente aan Hoorne B.V. zal verkopen om daar het geplande programma op te realiseren. Dit onderzoek<sup>1</sup> naar de marktconforme waarde is afgerond. Met Hoorne B.V. is een grondprijs overeengekomen die hoger is dan de getaxeerde waarde. Met andere woorden, met Hoorne B.V. is overeenstemming over de grondwaarde en kijkend naar de taxatie is de conclusie dat met deze grondprijs geen sprake is van staatssteun. Wij verwijzen u naar de in exploitatieovereenkomst opgenomen grondprijs.

Ondanks de lagere grondopbrengsten dan voorheen geraamd is, resteert een positief saldo op de grondexploitatie. De winstverwachting dient echter wel naar beneden te worden bijgesteld. Zodra de afspraken met Hoorne definitief zijn, kunnen deze effecten worden verwerkt in de te herziene grondexploitatie.

### **Overleg/inspraak/zienswijzen:**

In het plan is een ruimtelijke belemmering te benoemen. Deze betreft het vigerende bestemmingsplan. Dat biedt geen planologische basis voor het beoogde programma.

#### *Participatietraject met bewoners Boomgaard*

Op 12 november 2013 heeft ons college ingestemd met een plan van 14 oktober 2013, waarna deze in december 2013 en mei 2014 is voorgelegd aan de direct belanghebbenden, de 6 bewoners van de naastgelegen Boomgaard/Voorburggracht. Dit plan bestaat uit een ruimer programma (22 appartementen, 3 bouwlagen). De bezwaren van de omwonenden zijn geïnventariseerd, waarna gemeente en Hoorne na studie zijn gekomen tot een aangepast plan.

---

<sup>1</sup> Taxatie Thorbecke nader advies d.d. 10 juni 2014

Puntsgewijs zijn dit de bezwaren van de bewoners, inclusief de doorgevoerde wijzigingen:

1. Gebouw is te hoog, met name aan de kant van de Boomgaard. Daar dient een bouwlaag af te gaan.  
Er is over het gehele gebouw een bouwlaag afgegaan. Het gebouw heeft nu twee bouwlagen i.p.v. drie. Dit betekent dat er 10 appartementen zijn komen te vervallen.
2. Gebouw is te omvangrijk/groot.  
Er is een bouwlaag afgegaan. Het gebouw heeft nu twee i.p.v. drie bouwlagen.
3. Gebouw wordt als lelijk ervaren. Te weinig detaillering, teveel een fabriek, met name aan de kopgevel/ westzijde.  
Aanpassingen aan het opstalontwerp zullen nog plaatsvinden, met name aandacht voor gevelontwerp.
4. Er is grote zorg over de verkeersveiligheid op de Boomgaard. Bewoners willen geen bevoorrading van de supers en extra verkeer t.b.v. bezoekers supermarkt door hun straat. De bevoorradingroute is verlegd naar een nieuwe route op het terrein van de Vomar zelf. Er zal derhalve geen bevoorradingverkeer over de Boomgaard plaatsvinden.
5. Indien er toch bevoorrading en/of extra verkeer komt, wordt een stoep aan de zijde van woningen node gemist.  
Niet van toepassing.
6. De huidige doorgaande wandelroute voor schoolgaande kinderen is onvoldoende gefaciliteerd in het plan. Het betreft een route vanaf de Boomgaard naar de brug bij de Voorburggracht. Dit is nu gefaciliteerd via de westzijde van het plangebied. Een sluiproute aan de oostzijde wordt fysiek onmogelijk gemaakt middels groen/hekwerk.
7. De bewoners willen het huidige karakter van een groene, doodlopende straat behouden. Het huidige karakter van de Boomgaard wordt in stand gehouden, er worden tevens geen parkeerplaatsen toegevoegd aan de huidige Boomgaard.
8. Het gebouw dient verder naar het noorden te worden geplaatst. In het verleden is hen toegezegd dat deze op minimaal 6 meter van het bergbezinkbassin komt te staan. Het gebouw is in eerste instantie verplaatst van 1,5 meter van het bergbezinkbassin naar 4,0 meter van het bergbezinkbassin.

Als gevolg van de ingediende zienswijzen gericht tegen het beeldkwaliteitsplan is de afstand vergroot naar 6,0 meter overeenkomstig de afspraak uit 2008 tussen enkele omwonenden en de gemeente.

Tenslotte, in het aangepaste ontwerp wordt, net als in het vorige plan, het huidige knelpunt van draaiend- en kerend bevoorradingverkeer op de Voorburggracht opgelost. Zowel de bevoorrading van de Vomar als die voor de Deen kan gebruik maken van een 1 richtingsverkeersroute achter de Vomar, waarbij de vrachtauto op eigen terrein achteruit kan rijden tot de laad- en loszone van de supermarkt.

#### Beeldkwaliteitsplan

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Langedijk heeft het "Beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224" tussen 24 september en 5 november 2014 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzageperiode heeft er op 2 oktober 2014 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Als gevolg van de ter inzagelegging van het aangepaste beeldkwaliteitsplan zijn er 23 inspraakreacties ingediend en wordt u voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

In de reactienota zijn 23 inspraakreacties samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Indien naar aanleiding van de reacties het beeldkwaliteitsplan is aangepast, is dit aangegeven in de reactienota. Naast het gemeentelijk commentaar per inspraakreactie, is ook een algemene toelichting opgenomen. Deze beschrijft de functie van het beeldkwaliteitsplan en gaat uitgebreid in op het doorlopen participatietraject met omwonenden. In het gemeentelijk commentaar op de inspraakreacties wordt in enkele gevallen verwezen naar de algemene toelichting.

#### *Aanpassing beeldkwaliteitsplan naar aanleiding van inspraakreacties*

1. De in 2008 gemaakte afspraak met enkele omwonenden, waarin de afstand van 6 meter tussen het huidige bergbezinkbassin en toekomstige bebouwing, is meerdere malen aangehaald in de inspraakreacties op het beeldkwaliteitsplan. Het college is van mening dat deze afspraak dient te worden nageleefd en heeft het beeldkwaliteitsplan op dit onderdeel aangepast.
2. Ook wordt de eerder voorgestelde wandelroute door het plangebied heen verlegd naar een route direct langs de Voorburggracht om het plangebied heen.
3. Tenslotte wordt in de welstandscriteria opgenomen dat de lange wand een verticale geleding dient te krijgen om zodoende meer kwaliteit aan te brengen.

#### Planologie

Er vindt een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het beeldkwaliteitsplan, zal het bestemmingsplan verder in procedure worden gebracht middels het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Rapportage/verantwoording/evaluatie:**

Niet van toepassing.

#### **Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit:**

1. Reactienota op het Beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude;
2. Beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude;
3. Exploitatieovereenkomst voormalige bibliotheeklocatie Voorburggracht.

*Bijlage 3 ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie*

#### **Stukken die voor de raad ter inzage liggen:**

Nader advies Taxatie Bibliotheeklocatie- Thorbecke 10 juni 2014.  
*Dit stuk ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.*

Zuid-Scharwoude, 20 januari 2015  
Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert  
gemeentesecretaris/directeur

drs. J.F.N. (Hans) Cornelisse  
burgemeester



## Gemeente Langedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2015, nummer 4;

b e s l u i t :

1. de reactienota op het Beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude vast te stellen;
2. het Beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 te Zuid-Scharwoude vast te stellen;
3. wensen en bedenkingen op de voorliggende exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Hoorne B.V. ter kennis van ons college te brengen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Langedijk in zijn openbare vergadering van 21 april 2015.

De voorzitter,

drs. J.F.N. Cornelisse

De griffier,

drs. G.C.I. Kager