



Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

Versie 08-02-2016

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2016

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude vanaf 2 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende instanties/personen hebben gereageerd:

1. Bestuur AOL, pa Dorpsstraat 714, 1724 NR Oudkarspel
2. Bewoner, Industriestraat 16, Noord-Scharwoude
3. Klaas Bruin Staal- en Machinebouw BV, Industriestraat 16B, Noord-Scharwoude

1. ALGEMEEN

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Veilingweg, Oostelijke Randweg, Juliana van Stolbergstraat en de loswal die gelegen was op het voormalige industrieterrein De Wuijver. De industrie functie in het plangebied is ruim 10 jaar geleden beëindigd, en opstallen gesloopt. Voor het westelijk gedeelte van het totale te ontwikkelen gebied is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld geheel gericht op wonen. Het nu voorliggende bestemmingsplan geldt voor het oostelijk deel. Deels is het bestemmingsplan conserverend van aard voor het reeds bebouwde deel, en deels ontwikkelingsgericht als het gaat om de nieuwbouw van voorzieningen, grondgebonden woningen/ appartementen met een maximum van 100 woningen. Op het bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

2. COMMENTAAR OP REACTIES

Ad 1. Algemene Ondernemersvereniging Langedijk (AOL)		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
	Algemene opmerking De zienswijze van de AOL heeft uitsluitend betrekking op de Detailhandelsfunctie, en dan met name op de bestemming detailhandel t.b.v. een supermarkt. Er zijn geen zienswijzen tegen andere plandelen ingediend.	
1. De gemeente wijkt af van het afgesproken en uit te voeren beleid. Op het Veilingterrein past daarom geen supermarkt, wat wordt onderbouwd door het advies van de RAC en de knelpuntenanalyse van de Kvk.	1. De AOL verwijst in het algemeen naar beleid, zonder in concreto aan te duiden waarop het argument zich baseert. Hierdoor ontbreekt feitelijk motivering van het argument. Het advies van de RAC is beschreven op 6 maart 2014 en is gevoegd bij de brief d.d. 11 maart 2014, gericht aan Gedeputeerde Staten en aan Burgemeester en wethouders van Langedijk. De RAC geeft betreffende de supermarkt geen uitsluitel, maar pleit voor onderzoek. Het advies van de RAC voor wat betreft de invulling van de Welkoop is reeds gevolgd in de separate vergunningverlening in 2014 en is tevens opgenomen in onderhavig	Geen.

bestemmingsplan. Ook ten aanzien van de supermarkt is aan het advies voldaan.

Overigens is vanwege de omvang van de supermarkt op Veilingterrein-Oost volgens provinciaal beleid geen regionale afstemming nodig.

AOL noemt in haar betoog de Kamer van Koophandel. Vooraf zij vermeld, dat de KvK bij het bestemmingsplan is betrokken via het vooroverleg met instanties. De KvK heeft daarbij niet zelf een reactie ingediend.

AOL verwijst naar een knelpuntenanalyse van de Kamer van Koophandel. Deze is niet toegevoegd aan de zienswijze.

Bij de gemeente is zo een document alleen bekend uit een andere bestemmingsplanprocedure, te weten bestemmingsplan "Voorburggracht 224, Zuid-Scharwoude". De analyse is in dat kader door AOL aan de Kamer van Koophandel gevraagd.

De supermarkt op Veilingterrein-Oost is daarin door de Kamer van Koophandel aangehaald op pagina 2. De Kamer van Koophandel heeft kennelijk pagina 11, 14, 18, 21 en 24 van de Detailhandelsstructuurvisie gemist. Hierin is de supermarkt op Veilingterrein-Oost reeds opgenomen. Verder heeft de gemeente actuele ontwikkelingen en onderzoek betrokken bij de besluitvorming.

Ten aanzien van de algemene aanduiding "strijd met beleid" :

Er is geen sprake van afwijking van het **beleid voor het lint** omdat grootschaliger detailhandel (supermarkt) daar op ruimtelijke gronden niet mogelijk is (zie Facetbestemmingsplan bestemming Gemengd, Noord- en Zuid-Scharwoude, met name hoofdstuk 4 van de toelichting) behoudens de 'driehoek' (zie BP Voorburggracht 224, Zuid-Scharwoude).

Er is voor Veilingterrein-Oost sprake van herbestemming van reeds eerder bestaand gebruik, hetgeen beleidsruimte beperkt. Op het Veilingterrein is jarenlang op basis van het direct voorgaand planologisch regiem, een supermarkt geëxploiteerd. Deze was als zodanig bestemd in het Bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude 1969" (direct voorliggend op bestemmingsplan "Veilingterrein, Noord-Scharwoude") alsmede bouwvergunning 01-03-1974, nr. 699.

In het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Veilingterrein, april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk, is een

	<p>voorzieningencluster met een supermarkt en de Welkoop opgenomen aan de oostzijde van het plangebied. Aan de westzijde is als reeds bestaand bedrijf Combitex opnieuw geprogrammeerd.</p> <p>Het <i>gemeentelijk beleid voor detailhandel</i> is vastgelegd in de Visie op de detailhandelsstructuur (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2011).</p> <p>Het doel van de detailhandelsvisie is het bieden van een zo goed mogelijke consumentenverzorging voor de inwoners van Lange-dijk. 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.</p> <p>In de Visie op de detailhandelsstructuur (blz. 21) is aangegeven dat <i>“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.”</i>. De voorgenomen ontwikkeling is daarom passend binnen de Visie op de detailhandelsstructuur.</p> <p>Bovendien is sprake van minder dan 1.500m² aan winkelvloeroppervlak. Regionale afstemming is, op basis van de provinciale ruimtelijke Verordening, bij die oppervlakte niet nodig.</p> <p>Het gehele gebied Veilingterrein Noord-Scharwoude heeft een grote transformatie ondergaan. Er is geheel geen sprake meer van een industriegebied als beschreven in het voorgaande bestemmingsplan “De Wuijver 1977”. Voor een aanzienlijk deel van dit gebied is reeds een onherroepelijk bestemmingsplan “Veilingterrein” van kracht, met een volledig woonfunctie. Het gebied Veilingterrein oost kent bestaande bedrijvigheid, waar tevens wonen wordt versterkt. Planologisch vertaalt zich dat in een gemengde bestemming. <i>“Detailhandel op een industrieterrein”</i> is derhalve niet aan de orde.</p> <p>Op grond van het vorenstaande is geen sprake van strijdigheid met vigerend beleid.</p>	
2. Reclamant heeft zorgen over de versnippering	2. De AOL geeft een mening, uit een zorg, en is tegen versnippe-	Geen.

<p>van detailhandel, verdergaande leegstand en de gevaren hiervan voor afbrokkeling dorpscentra. De AOL is tegen versnippering van detailhandel en daarmee tegen de uitbreiding van het aantal VVO aan detailhandel.</p>	<p>ring en uitbreiding van het aantal m2 VVO. De gemeente kan niet volstaan met een mening, maar is verplicht beargumenteerd tot haar besluit te komen. Ruimtelijk of beleidsmatig gelden geen (overwegende) bezwaren tegen de geïnitieerde herprojectering op Veilingterrein-Oost Evenmin is gebleken van economisch bijzondere omstandigheden ten aanzien van supermarkt die aanleiding geven voor overheidsinmenging.</p>	
<p>3. De plannen voor het Veilingterrein zijn in strijd met de Detailhandelsstructuurvisie. Er is sprake van overbewinkeling in het bijzonder in de supermarktsector.</p>	<p>3. De supermarkt is expliciet benoemd en opgenomen in de Visie op de detailhandelsstructuur. Wij verwijzen u hierbij naar de bladzijden 11, 14, 18, 21 en 24 van de Visie. Zie ook ons commentaar onder punt 1. De stelling van overbewinkeling is niet onderbouwd. Uit onderzoek specifiek naar de lokale situatie en gericht op supermarkt blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden die tot overheidsinmenging leiden. Zie ook ons commentaar onder punt 2.</p>	Geen.
<p>4. De gemeente gaat voorbij aan het detailhandelsbeleid en de bepalingen uit de "Detailhandelsvisie Regio Alkmaar", opgesteld door Samenwerkingsverband Regio Alkmaar van 4 januari 2011. Ingezet zou moeten worden op clustering en concentratie in bestaande winkelgebieden. Eveneens zou er uit kwantitatieve overwegingen geen aanleiding zijn om het winkelaanbod verder uit te breiden. Zie hst. 7.3.3 van genoemd beleidsstuk.</p>	<p>4. Dit rapport dateert uit 2011. Gezien marktontwikkeling sindsdien zijn getallen en conclusies daarom niet zonder meer toepasbaar. Uit landelijke rapporten blijkt dat de supermarktenbranche in tegenstelling tot andere detailhandel, een bescheiden groei toont tegen andere detailhandel met aanzienlijke teruggang. Om die reden heeft de gemeente een deskundigen-onderzoek laten doen specifiek naar <i>Supermarkt in Langedijk</i> (CIP, 2015). Deze rapportage is opgesteld mede rekening houdend met de bescheiden overheidsrol in deze materie. Immers, voor zover reclamant duidt op economische of zelfs concurrentie-aspecten, geldt dat die aspecten in de besluitvorming geen rol mogen spelen. Dat is blijkens de EU-Dienstenrichtlijn (EDR) namelijk niet toegestaan. De EDR richt zich op het <i>consumentenbelang, zijnde voldoende aanbod binnen een aanvaardbare afstand</i>. Alleen indien <i>duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau</i> is aangetoond zijn beperkende maatregelen toegestaan. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van een supermarkt mogelijk, die evident gelegen is in woonbebouwing. Brancheringbeperking of zelfs ketenbeperking geldt niet als ruimtelijk relevant, en betreft een ontoelaatbare economische beperking. Van duurzame ontwrichting is bij het onderzoek niet gebleken. Dit resulteert erin dat de overheid buiten die bijzondere situatie in hoofdzaak alleen <i>ruimtelijke</i> aspecten beoordeelt. Ruimtelijk is de</p>	Geen.

	<p>voorliggende locatie geschikt.</p> <p>In de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar wordt verwezen naar de ontwikkelingen bij Veilingterrein Oost. In de Visie op de detailhandelsstructuur uit 2011 is dit als een hard plan opgenomen. Zo wordt in beide beleidsdocumenten de supermarkt op het Veilingterrein genoemd als toekomstige ontwikkeling.</p> <p>Zie ook ons commentaar onder punt 1.</p>	
5. De geplande detailhandel op het VT is een verstoring van het detailhandelsbeleid (versterking dorpscentra). Zie Detailhandelsstructuurvisie Langedijk.	5. Dit argument komt overeen met argument 3. Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie op 3.	Geen.
6. Er ontstaat een significante toename van verkeersbewegingen waardoor de kruising met N504 in gedrang zal komen.	6. Reclamant onderbouwt zijn uitspraak geheel niet. In 2012 is uitvoerig verkeerskundig onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat na herstructurering van het gebied de omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om de toekomstige verkeersstromen aan te kunnen. We voorzien hierin dan ook geen problemen. Graag verwijzen wij u naar de verkeersnotitie d.d. 28 juli 2011 Grontmij. In deze rapportage vindt u een weergave van het verkeerskundig onderzoeken naar de toename van het verkeer op de bestaande wegen als gevolg van de herstructurering van het Veilingterrein.	Geen, De verkeersnotitie van 28 juli 2011 is reeds als bijlage opgenomen in het bestemmingplan.
7. De gemeente gaat voorbij aan de revolutie in de detailhandel.	<p>7. Deze stelling mist de noodzakelijk onderbouwing om als argument te gelden.</p> <p>Uit landelijke economische analyses blijkt een soms aanzienlijke teruggang in detailhandel. Dat treft vele branches, zoals witgoed, luxe en niet-dagelijkse goederen. Internetverkoop en de economische crisis worden vaak als oorzaken aangeduid.</p> <p>Beschouwd naar branchering blijkt dat supermarkten al langere tijd juist een (bescheiden) groei kennen. Uit landelijk onderzoeken blijkt dat bijvoorbeeld internetverkoop in hoofdzaak andere branches betreft dan supermarkten.</p> <p>Onder verwijzing naar het gestelde onder 4, zou alleen bij ontbrekend consumentbelang en aangetoonde duurzame ontwrichting in relatie tot de vestiging, overheidsbeperking zijn toegestaan. Uit onderzoek is daarvan echter niet gebleken.</p>	Geen.

--	--	--

Ad 2. Bewoner, Industriestraat 16, Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
	<p>Algemene opmerking</p> <p>Reclamant richt zijn zienswijze uitsluitend op zijn eigendom Industriestraat 16, en op het naastgelegen perceel 16b, dat niet in zijn eigendom is.</p> <p>De zienswijze richt zich niet tegen de andere plandelen.</p>	
1. Argumenten uit de inspraakreactie gelden als herhaald en ingelast.	<p>1. In het kader van het voorontwerp zijn de argumenten van reclamant samengevat en gebundeld weergegeven en voorzien van gemeentelijk commentaar. Dit heeft op 2 aspecten geleid tot aanpassing van het plan. In de zienswijze tegen het ontwerp zijn op die beide punten geen nieuwe argumenten ingediend.</p> <p>Vanwege de integrale inlassing wordt hier ter behoud van recht korthedshalve verwezen naar de door het college vastgestelde reactienota op het voorontwerp bestemmingsplan.</p>	Geen.
2. Een staal- en machinebouwbedrijf hoort niet binnen een overwegend woongebied. En zou gezien de feitelijke situatie een andere bestemming moeten krijgen. De bedrijfsfunctie zou zelfs 'wegbestemd' kunnen worden.	2. Er is in de omgeving sprake van bestemming gemengd en wonen. Het genoemde bedrijf is hier legaal gevestigd en waarvan de rechten dienen te worden gerespecteerd. Het bedrijf van Bruin is derhalve positief bestemd in dit plan middels een aanduiding. Hierbinnen blijft het huidige gebruik mogelijk.	Geen.
3. De buitenruimte behorende bij bovengenoemd bedrijf zou afgewaardeerd kunnen worden naar de bestemming wonen of tuin, aangezien hier geen aanduiding op rust.	3. Dit argument is niet gemotiveerd. Het betreft bovendien niet het eigendom van reclamant maar het buurperceel. Het belang van reclamant is niet onderbouwd.	Geen.
4. Het pand van reclamant is niet bedoeld voor wonen, in tegenstelling tot andere gemengde bestemmingen waar een "maximum aantal woningen" is toegestaan.	<p>4. Door een technisch probleem is per abuis de aanduiding voor het "maximum aantal wooneenheden" voor onderhavig pand niet op www.ruimtelijkeplannen.nl verschenen. Op de analoge verbeelding van de gemeente was deze wel degelijk ingetekend, evenals op de digitale en analoge verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan. Hieruit mag voldoende blijken dat behoud van de aanduiding bedoeld was.</p> <p>De verbeelding zal worden aangepast, zodat 1 bedrijfswoning is toegestaan. Dat is overeenkomstig bestaand recht.</p>	Op de digitale verbeelding wordt een aanduiding geplaatst voor het toestaan van 1 wooneenheid.
5. Reclamant vraagt om een passende bestemming voor het pand in de vorm van de woonbe-	5. Dit is in concreto een verzoek om een andere bestemming. Het perceel heeft de bestemming 'gemengd', die aan eigenaren	Geen.

stemming. Indien dit niet mogelijk is, dan bedrijfs-woning toestaan.	ruime gebruiksmogelijkheden biedt, passend binnen de bestemming en gebruik van het omliggend gebied. De door reclamant gewenste bestemming behoort in de gegeven omstandigheden niet tot de mogelijkheden en kan niet worden gehonoreerd. Dit vanwege beperkingen door naastliggende bestemmingen en bestaand legaal gebruik. Zie ook ons commentaar onder 2 en 4.	

Ad 3. Klaas Bruin Staal- en Machinebouw BV (KBS), Industriestraat 16B, Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
	Algemene opmerking De zienswijze van KBS richt zich uitsluitend op het bedrijfsperceel en bedrijfsvoering van Industriestraat 16b. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen andere plandelen.	
1. Bereikbaarheid van het bedrijf voor zware vrachtwagens en trailers komt door de plannen in het geding.	1. Reclamant maakt niet duidelijk waar knelpunten zouden ontstaan. De reactie is niet planologisch van aard en gericht op het inrichtingsplan voor de buitenruimte. De bestemming 'Verkeer' maakt bereikbaarheid van het pand mogelijk. De inrichting van de straat wordt wel deels aangepast naar een 30-km/u gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van het bedrijf/de bedrijven.	Geen.
2. Door de herinrichting van de straat en de moeilijke verkeersmanoeuvres van grote trailers komt de veiligheid van met name spelende kinderen in het geding. Reclamant staat niet in voor de gevolgen.	2. Reclamant maakt niet duidelijk hoe de verkeersveiligheid in het geding zou zijn. De reactie is niet planologisch van aard en gericht op het inrichtingsplan voor de buitenruimte. Het inrichtingsplan is verkeerskundig getoetst, waaronder op veiligheid, en voldoet aan de hiervoor gestelde normen uit de CROW.	Geen.
3. Reclamant kan niet toestaan dat de milieunorm van zijn bedrijf wordt gereduceerd van 3.2 naar een lagere norm.	3. De huidige bedrijfsvoering wordt gerespecteerd en kan worden voortgezet. Middels een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – staal en machinebouw" op het perceel van reclamant, is het huidige gebruik vastgelegd. Reclamant leidt derhalve geen schade in zijn huidige rechten. De reductie waar reclamant op doelt, relateert aan een zwaardere categorie. In het nu nog geldende bestemmingsplan "De Wuijver 1977" was binnen de bestemming <i>Industriedoeleinden</i> in feitelijke zin bedrijfsactiviteit mogelijk, gerekend naar equivalent in de huidige wetgeving, t/m categorie 4. Dat is in de huidige tijd ruimtelijk uiteraard volstrekt ongewenst.	Geen.

	Vast staat dat KBS, op locatie gevestigd sinds 1993, nimmer een beroep heeft gedaan op verhoging naar die categorie. Hiermee geldt deze voor de praktijk inmiddels als illusoir en ruimtelijk als aanspraakloos. De juridische waarde is daarmee tevens verwerkt, en vormt geen titel meer voor aanspraak in welke zin ook. (leerstuk "passieve risicoaanvaarding")	
4. Geplande nieuwbouwwoningen zouden i.v.m. milieuzonering op een grotere afstand geplaatst moeten worden dan de ingetekende 20 meter.	4. De zuidelijke woonbestemming valt binnen de genoemde afstand van 20 meter. Om die reden is akoestisch onderzoek gedaan en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee kan worden voldaan aan de gestelde normen. Dit heeft niet geleid tot een verplaatsingsplicht van de nieuw te bouwen woningen. Hiernaast geldt voor woningen de eis dat, op basis van het Bouwbesluit, een bepaald geluidsniveau aan de binnenzijde gehaald moet worden. Om aan de normen te voldoen dienen aan de buitenzijde maatregelen getroffen worden. De geplande nieuwbouwwoningen kunnen hieraan voldoen.	Geen.
5. Nieuw te bouwen woningen aan de zuid- en noordwest zijde van het pand staan te dicht op het gasflessendepot van reclamant.	5. De afstand van een gasflessenopslag tot woningen dient minimaal 15 meter te bedragen. De dichtstbijzijnde woning (Industriestraat 16) is gevestigd op 18 meter en voldoet daarmee aan de gestelde normen. De geplande nieuwbouw is op een grotere afstand gesitueerd en voldoet daarmee ook aan de gestelde normen.	Geen.
6. Doordat het plangebied volgens reclamant een industrieterrein is, past hierbinnen geen gemengde bestemming bedoeld voor woon-werk combinatie.	6. Het gehele gebied Veilingterrein Noord-Scharwoude heeft een grote transformatie ondergaan. Er is geheel geen sprake meer van een industriegebied als beschreven in het voorgaande bestemmingsplan "De Wuijver 1977". Voor een aanzienlijk deel van dit gebied is reeds een onherroepelijk bestemmingsplan "Veilingterrein, Noord-Scharwoude" van kracht, met een volledig woonfunctie. Het gebied Veilingterrein oost kent bestaande bedrijvigheid, waar tevens wonen wordt versterkt. Planologisch vertaalt zich dat in een gemengde bestemming. Uit onderzoek is gebleken dat de geplande gemengde bestemming mogelijk is.	Geen.
7. Reclamant geeft aan dat een staalverwerkend bedrijf niet past binnen de filosofie van de gemeente. Er zijn vele oplossingen voor de verplaatsing van het bedrijf.	7. KBS is een gevestigd bedrijf. Bestaand legaal gebruik is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Zo heeft het bedrijf van reclamant een aanduiding gekregen, waarmee de huidige werkzaamheden kunnen worden voortgezet. In het voortraject heeft de gemeente vele gesprekken gevoerd met reclamant, om de mogelijkheden van verplaatsing te onderzoeken. Dit heeft geleid tot een intentieovereenkomst met reclamant inzake verplaatsing, die om hem moverende redenen niet door	Geen.

	<p>reclamant is geëffectueerd. Hierdoor is het bestaand gebruik voor de gemeente het uitgangspunt en als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>De keuze tussen gevestigd blijven of verplaatsing van het bedrijf - volgens één van de vele oplossingen zoals reclamant stelt - is voorbehouden aan de eigenaar</p>	