



Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan
Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

Versie 17-11-2015

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 24-11-2015

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d. n.v.t.

Inleiding

Op basis van de Inspraakverordening 2009 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude vanaf 25 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Derhalve eindigde de termijn op 5 augustus 2015.

Het Hoogheemraadschap en Liander hebben informeel gereageerd en hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben de volgende instanties gereageerd.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1703 AZ Heerhugowaard
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK Alkmaar.
3. PWN, Postbus 2113, 1990 AC Velsersbroek
4. Liander, Postbus 50, 6920 AB Duiven

De volgende instanties/personen hebben gereageerd:

5. AOL, pa Dorpsstraat 714, 1724 NR Oudkarspel
6. Bewoner, Industriestraat 16, Noord-Scharwoude
7. Klaas Bruin Staalbouw BV, Industriestraat 16B, Noord-Scharwoude
8. Bewoner, Juliana van Stolbergstraat 63, Noord-Scharwoude

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 industriefunctie in het plangebied is beëindigd. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkelingen i.h.k.v. de plannen voor het oostelijke deel van het project Veilingterrein Noord-Scharwoude juridisch-planologisch mogelijk. 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.

COMMENTAAR OP REACTIES

Reacties ex art 3.1.1 BRO

Ad 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	1. De gemeente bedankt HHNK voor de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan.	Geen.

Ad 2. Veiligheidsregio Noord Holland Noord		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Er is geen sprake van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Geadviseerd wordt de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland, toe te passen.	1. De brandweer wordt betrokken bij het toetsen van de bouwplannen. Aanvullende brandveiligheidseisen zullen worden meegenomen.	Geen.

Ad 3. PWN		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer, welke o.a. vrij dient te zijn van bomen en stekelige beplanting en eventueel voorzien te zijn van open bestrating.	1. Bij de inrichting van het gebied wordt hier in overleg met uw organisatie rekening mee gehouden.	Geen.
2. Bij de inrichting van het gebied dient rekening gehouden te worden met de drinkwatervraag en voorzieningen van bluswater.	2. In overleg met uw organisatie wordt bij de inrichting hier rekening mee gehouden.	Geen.
3. Rekening houden met het standaarddocument VANN.	3. In overleg met uw organisatie wordt bij de inrichting hier rekening mee gehouden.	Geen.
4. T.b.v. volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten.	4. In overleg met uw organisatie wordt bij de inrichting hier rekening mee gehouden.	Geen.

Ad 4. Liander		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De bedrijfsvoering van Liander wordt niet belemmerd door het voorontwerp bestemmingsplan.	1. De gemeente bedankt Liander voor de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan.	Geen.

Overige reacties

Ad 5. Algemene Ondernemersvereniging Langedijk (AOL)		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. De ontwikkeling van detailhandel op het Veilingterrein wijkt af van het beleid voor het lint, zoals in de bestemmingsplannen voor Noord- en Zuid-Scharwoude zijn vastgelegd.</p>	<p>1. Er is geen sprake van afwijking van het beleid voor het lint omdat grootschaliger detailhandel (supermarkt) daar op ruimtelijke gronden niet mogelijk is (zie BP Noord- en Zuid-Scharwoude) behoudens de 'driehoek' (zie BP Voorburggracht 224). Er is hier juist sprake van herbestemming van bestaand gebruik, hetgeen beleidsruimte beperkt. Op het Veilingterrein is jarenlang op basis van het 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 is een 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 gemeentelijk beleid voor detailhandel is vastgelegd in de Visie op de detailhandelsstructuur (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2011). 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 Visie op de detailhandelsstructuur (blz. 21) 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 daarom passend binnen de Visie op de detailhandelsstructuur.</p>	<p>Geen.</p>

<p>2. De plannen voor het Veilingterrein passen niet binnen de Detailhandelsstructuurvisie.</p>	<p>2. Voor zowel de Combitex als de Welkoop gaat het om een verplaatsing binnen het plangebied van het project Veilingterrein. De vergunningen hiervoor zijn inmiddels onherroepelijk en dienen daardoor opgenomen te worden in onderhavig bestemmingsplan. 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.</p>	<p>Geen.</p>
<p>3. Er wordt geen rekening gehouden met het marktruimte-onderzoek Noord-Holland-Noord van provincie Noord-Holland.</p>	<p>3. Het is niet duidelijk op welk onderzoek reclamant doelt, en op welke wijze daarmee geen rekening is gehouden.</p> <p>Het rapport "Marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam 2010-2040" d.d. 4 februari 2011 van bureau Stedelijke Planning, komt kwa naamgeving redelijk overeen. Dit rapport doelt echter op de regio Amsterdam en heeft geen invloed op de regio waarbinnen gemeente Langedijk zich begeeft.</p> <p>Voorzover reclamant duidt op het rapport "Noord-Holland Noord Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel" d.d. 07-11-2012 van Bureau Stedelijke Planning (in opdracht van provincie Noord-Holland) geldt het volgende.</p> <p>In het desbetreffende rapport wordt o.a. weergegeven die plannen die reeds in beleid zijn geprojecteerd. De supermarkt op het Veilingterrein is daarin vermeld, omdat deze is opgenomen in de Visie op de detailhandelsstructuur. Deze opname vond plaats wegens herprojectering van de eerdere C1000 in het plangebied.</p> <p>Het rapport toont een opsomming in 3 regio's naar gebundelde categorieën. Vervolgens wordt daar met 2 berekeningswijzen een marktduiding gegeven, met echter verschillende uitkomsten. De DPO-methode geeft een opvallend negatief resultaat ten opzichte van een meer marktgerichte benadering. Daarnaast is in het rapport sprake van een bundeling in categorieën, waardoor zeer verschillende winkelsoorten samen geschouwd worden. De markt is echter blijkens landelijke rapporten sterk in ontwikkeling, met aanzienlijke verschillen in segment en locatie.</p> <p>Een rapport uit 2012 baseert zich op cijfers uit 2011 en voorgaand, hetgeen in de huidige marktontwikkelingen niet zonder meer toepasbaar is.</p>	<p>Geen.</p>

	<p>Uit landelijke rapporten blijkt dat de supermarkten in tegenstelling tot andere detailhandel, een bescheiden groei toont tegen andere detailhandel met aanzienlijke teruggang.</p> <p>Om die reden heeft de gemeente een deskundigen-onderzoek laten doen specifiek naar supermarkt in Langedijk. Deze rapportage is opgesteld mede rekening houdend met de bescheiden overheidsrol in deze materie.</p> <p>Immers, voorzover 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.</p> <p>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 voorliggende locatie geschikt.</p> <p>Bovendien is sprake van minder dan 1500m² aan winkelvloeroppervlak. Regionale afstemming is, op basis van de provinciale ruimtelijke Verordening, bij die oppervlakte niet nodig.</p> <p>Zie ook ons commentaar onder punt 1.</p>	
<p>4. Gehanteerde vierkante meters zijn niet in overeenstemming met marktontwikkelingen, noch met de wensen van consumenten en ondernemers.</p>	<p>4. Deze stelling mist de noodzakelijke onderbouwing, om als argument te gelden.</p> <p>Onder verwijzing naar het gestelde onder 3, 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> <p>Voor zover reclamant duidt op economische of zelfs concurrentie-aspecten, geldt dat die aspecten in de besluitvorming geen rol mogen spelen. Dit resulteert erin dat de overheid buiten die bijzondere situatie in hoofdzaak alleen <i>ruimtelijke</i> aspecten beoordeelt. Ruim-</p>	<p>Geen.</p>

	telijk is de voorliggende locatie geschikt.	
5. Volgens reclamant is geen rekening gehouden met het DPO van 07-11-2012 uit het in opdracht van de provincie Noord-Holland uitgevoerde rapport "Noord-Holland Noord Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel" (Bureau Stedelijke Planning). Hierin zou geen ruimte meer zijn voor toevoeging van winkelmeters.	5. De geplande supermarkt betreft een herbestemming van een eerdere voorziening binnen het plangebied. Uit de Visie op de detailhandelsstructuur voor Langedijk komt naar voren dat er behoefte is. Bovendien is sprake van minder dan 1500m2 aan winkelvloeroppervlak. Regionale afstemming is, op basis van de provinciale ruimtelijke Verordening, bij die oppervlakte niet nodig.	Geen.
6. Er wordt geen rekening gehouden met detailhandels verkoop via internet en leegstand.	6. Deze stelling mist de noodzakelijk onderbouwing om als argument te gelden. Uit landelijk onderzoeken blijkt dat internetverkoop in hoofdzaak andere branches betreft dan supermarkten. Leegstand is niet een beoordelingsgrond in het kader van de EDR.	Geen.
7. Een Aldi supermarkt heeft volgens reclamant geen buurt- of wijkfunctie, maar een regiofunctie. Dit is in tegenspraak met de Detailhandelsstructuurvisie, waarin gesproken wordt over een wijksupermarkt.	7. Reclamant beoordeelt de bedrijfsstatus van de Aldi als regionaal. Deze stelling wordt niet onderbouwd. De beweerdelijk status strookt niet met de landelijke normering die uitgaat van regionale werking boven 3000 m2. 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.	Geen.
8. Als gevolg van de regiofunctie wordt een forse toename van het verkeer verwacht, met alle negatieve gevolgen van dien.	8. Zie ons commentaar onder 7 omtrent de ongemotiveerde stellingname. In 2011 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.	De verkeersnotitie van 28 juli 2011 wordt opgenomen in het bestemmingplan.
9. Reclamant geeft aan dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gevolgen van detailhandel op het Veilingterrein t.o.v. de winkelstand in de Dorpsstraat.	9. De stelling van appellant is niet onderbouwd, en strookt niet met de stukken in het voorontwerp. In de Visie op de detailhandelsstructuur zijn de gevestigde bedrijven meegenomen. In dit kader is hiermee reeds rekening gehouden. Uit onderzoek blijkt geen aanleiding om te veronderstellen dat er duurzame ontwrichting ontstaat van de huidige detailhandelsstructuur. Hierdoor is ingrijpen door de overheid in het econo-	Geen.

	<p>misch verkeer niet toegestaan. Ruimtelijk is de ontwikkeling als positief beoordeeld.</p>	
<p>10. Reclamant vindt dat de gemeente afwijkend beleid hanteert door detailhandel toe te staan op een industrieterrein. Dit zou in strijd zijn met de Facetregeling.</p>	<p>10. 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.</p> <p>Detailhandel op een industrieterrein is derhalve niet aan de orde. Er is geen sprake van afwijkend beleid. Het gemeentelijk beleid voor detailhandel is vastgelegd in de Visie op de detailhandelsstructuur (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2011). Deze visie is de basis voor het nog vast te stellen detailhandelsbeleid van de gemeente.</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 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 detailhandelsstructuur.</p> <p>De bedrijven die opgenomen zijn in onderhavig bestemmingsplan zijn een gevolg van onherroepelijke omgevingsvergunningen en bestaande rechten. Het bestemmingsplan voorziet verder in een planologische transformatie van industrie naar een gemengd gebied.</p>	<p>Geen.</p>
<p>11. Naar aanleiding van de detailhandelsstructuurvisie is de scenariokeuze inzake het lint in</p>	<p>11. Het gemeentelijk beleid voor detailhandel is vastgelegd in de Visie op de detailhandelsstructuur (vastgesteld door de gemeente-</p>	<p>Geen.</p>

Noord- en Zuid-Scharwoude volgens reclamant nog volop in beweging. Reclamant vindt de ontwikkeling op het Veilingterrein daarom voorbarig.	raad op 12 juli 2011). Deze visie is de basis voor het nog vast te stellen detailhandelsbeleid van de gemeente. In de detailhandelsstructuurvisie zijn de gevestigde bedrijven meegenomen en positief bestemd in dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van het bestemmingsplan en de scenariokeuze Noord- en Zuid-Scharwoude (project: gebiedsvisie vitaal lint) sluiten beide aan bij en zijn een vervolg op de visie. De detailhandelsvisie schetst drie mogelijke scenario's. In elk scenario is ruimte voor een dorpssteunpunt op het veilingterrein oost aanvullend op het winkelgebied in het lint van Noord- en Zuid-Scharwoude. Het lint is inderdaad nog volop in ontwikkeling. Zie verder ook onze reactie onder punt 10.	
12. De ontwikkelingen op het Veilingterrein blokkeert deels de mogelijkheden voor de detailhandel in de dorpskernen.	12. Het bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheden op Veilingterrein Oost. Ten aanzien van de economische aspecten en de beperkingen in de rol van de overheid, verwijst de gemeente naar het commentaar onder 3 ev.	Geen.

Ad 6. Bewoner, Industriestraat 16, Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
	Algemeen: Reclamant beschrijft zijn reacties meerdere malen in zijn betoog. Vanwege deze herhaling is de argumentatie zoveel mogelijk gebundeld.	
1. Reclamant vraagt om een passende bestemming voor het pand in de vorm van de woonbestemming en of een bestemming met de mogelijkheid tot Bed & Breakfast.	1. Het perceel heeft de bestemming 'gemengd', die aan eigenaren ruime gebruiksmogelijkheden biedt, passend binnen 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.	Geen.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen de milieucategorie van de buurman, te noemen: Klaas Bruin Staalbouw. Deze zou van invloed zijn op het gebruik van zijn pand.	2. Het bedrijf van Bruin is legaal gevestigd en is positief bestemd in dit plan middels een aanduiding. Hierbinnen blijft het huidige gebruik mogelijk.	Geen.
3. Er zijn geen daadwerkelijke akoestische onderzoeken verricht bij Bruin om zijn daadwerkelijke	3. De stelling van reclamant is een niet geverifieerde aanname. In maart 2012 is door Geluidburo akoestisch onderzoek verricht. De	Geen.

<p>categorie te bepalen. Hierdoor worden zaken aangenomen die volgens reclamant niet overeenkomen met de werkelijkheid.</p>	<p>resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan (blz. 25).</p>	
<p>4. Het gebruik van zelfstandige kantoren in het pand van reclamant zou tot het strijdig gebruik behoren (p.49, artikel 4.3.3.c), terwijl een uitspraak van de rechter er toe heeft geleid dat dit toegestaan is.</p>	<p>4. De uitspraak van de Raad van State zegt niet iets over welk gebruik al dan niet is toegestaan. De uitspraak betrof alleen de vraag of bewoning van meerdere appartementen was toegestaan. Aan reclamant is op 17 maart 1978 een bouwvergunning verleend voor een bedrijfspand (thans Klaas Bruin Staalbouw BV) met bedrijfswoning en kantoor. Dit geldt als bestaand legaal gebruik. Het gebruik van het pand als kantoor is passend binnen de gemengde bestemming en valt onder de noemer "dienstverlening".</p>	<p>Geen.</p>
<p>5. Provinciaal en gemeentelijk beleid maakt het veranderen van kantoorpanden naar wonen mogelijk. De gebruikswijziging van het pand van reclamant naar wonen zou daarom mogelijk zijn.</p>	<p>5. Genoemd beleid verbiedt in het algemeen zo'n gebruiksverandering inderdaad niet. Genoemde verandering moet echter wel onderzocht worden of dit daadwerkelijk kan. Een dergelijke aanvraag gaat dan ook altijd gepaard met een ruimtelijke onderbouwing waar de verschillende milieuaspecten, waaronder geluid, naar voren komen. Zie ook ad 1.</p>	<p>Geen.</p>
<p>6. Er zit vervuilde grond in het plangebied dat ontwikkelingen tegenhoudt.</p>	<p>6. Dit argument is niet onderbouwd. De reactie is niet planologisch van aard en gericht op de uitvoering.</p>	<p>Geen.</p>
<p>7. Het houden van vuurwerk bij de Welkoop is niet meer aan de orde. Zou uit de regels gehaald moeten worden.</p>	<p>7. De aanvraag voor opslag van vuurwerk is door Welkoop ingetrokken. Hierdoor kan deze uit de regels worden gehaald.</p>	<p>De paragraaf op blz. 23 van de Toelichting onder 'Welkoop' wordt op onderwerp vuurwerkopslag aangepast.</p>
<p>8. Reclamant is tegen de optie tot realisering van geluidsschermen. Dit zou juist het geluid weerkaatsen richting zijn pand.</p>	<p>8. Het is allerm minst zeker dat er een geluidsscherm wordt gerealiseerd, en geldt dus als toekomstig onzekere gebeurtenis. Op basis van het Bouwbesluit is voorgeschreven dat een bepaald geluidsniveau aan de binnenzijde gehaald moet worden. Dit niveau kan ook gehaald worden door aanpassingen in de buitenschil van het nog te bouwen pand. Hiernaast is ook niet op voorhand te zeggen dat een mogelijk geluidsscherm het geluid zou weerkaatsen en dat dit geluid verder terugkaatst dan de bron.</p>	<p>Geen.</p>
<p>9. Geluidsschermen nemen zicht van reclamant weg evenals zontoetreding van het pand.</p>	<p>9. Zie ad 8. Dit betreft een toekomstig onzekere gebeurtenis. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de beoogde woningen aan de zuidzijde van het perceel van reclamant. Om aan de normen te kunnen voldoen moeten maatregelen worden getroffen. Voor de hand ligt het plaatsen van een geluidsscherm. Het is speculatief om te stellen dat een nader te bepalen geluidsscherm van invloed is op de zontoetreding van reclamant. Bij invulling van de locatie op het Veilingterrein zal</p>	<p>Geen.</p>

	<p>sprake zijn van een verlies van uitzicht. Het hebben van uitzicht is echter geen recht.</p> <p>Ook in het huidige bestemmingsplan zou de eigenaar van naastliggend perceel vergunningsvrij een erfscheiding mogen plaatsen van 2,00 meter hoog op 1,00 meter achter de voorgevel of het verlengde hiervan. Ten opzichte van wat er op dit moment gebouwd zou mogen worden, veranderd er voor reclamant wat dat betreft niets.</p>	
10. Er is sprake van Illegale bewoning op Industriestraat 19.	10. Op dit moment is bewoning van het pand niet toegestaan. Uit onderzoek is bekend geworden dat er gewoond wordt. Ook is echter gebleken, dat er mogelijkheden zijn voor legalisatie. Daarom is op de verbeelding een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zodra hieraan wordt voldaan is het gebruik voor wonen toegestaan en legaal.	Geen.
11. De staat van onderhoud pand met de Drie Bogen is slecht en leidt indirect tot schade voor reclamant.	11. De reactie is niet planologisch van aard en gericht op staat van onderhoud van een pand van derden. Onderhoud aan een pand kan door de gemeente ook niet worden afgedwongen, tenzij het gevaar zou opleveren voor derden. Terzijde wordt opgemerkt, dat de door reclamant gestelde schade een zaak zou zijn tussen de desbetreffende eigenaren.	Geen.
12. Bouwhoogte nieuw te bouwen woningen (artikel 10.2.2.c, d en e) is te hoog. Dit leidt tot minder uitzicht en minder zontoetreding van het pand.	12. De in het bestemmingsplan opgenomen hoogtes vloeien voort uit de eerder door de gemeenteraad vastgestelde Kadernotitie in 2010. Bij het opstellen van de Kadernotitie voor herontwikkeling is nadrukkelijk gekeken naar een goede overgang van bebouwing op het Veilingterrein naar de omgeving. Het uitzicht van reclamant werd in het voorgaande planologisch regiem beheerst door de bestemming industriedoeleinden. Dat zal thans wijzigen naar woningen en bedrijven. Bij invulling van de locatie op het Veilingterrein zal mogelijk sprake zijn van een verlies van uitzicht. Het hebben van uitzicht is echter geen recht. Er bestaat altijd de kans dat door een ontwikkeling uitzicht verloren gaat. Ook ten aanzien van bezonning is niet op voorhand gebleken van zodanige vermindering, dat de bestemmingen hierdoor niet mogelijk zouden zijn.	Geen.
13. Reclamant vreest dat heiwerkzaamheden van nieuwbouw leidt tot schade van het pand.	13. De reactie is niet planologisch van aard maar gericht op de uitvoering. Terzijde wordt opgemerkt, dat eventuele schade door werkzaamheden bij de projectontwikkelaar c.q. aannemer kan worden aangebracht.	Geen.
14. Wering van reclamant in klankbordgroep	14. De reactie is niet planologisch van aard.	Geen.

	Over dit item is door reclamant reeds eerder gecorrespondeerd. De opvatting van reclamant is bij de gemeente bekend, maar wordt echter niet door de gemeente gedeeld. De gemeente volstaat met verwijzing naar de desbetreffende correspondentie, bij reclamant bekend.	
15. Bouwhoogte erfafscheidingen te hoog.	15. Een terechte opmerking van reclamant. In de gehele gemeente is het niet toegestaan erfafscheidingen hoger dan 1 meter te plaatsen voor de voorgevel. Dit wordt in dit plan aangepast.	Artikelen 3.2.3.a; 3.2.3.a.2 en 4.2.3.a worden hierop aangepast.
16. Kantoren als strijdig gebruik (artikel 3.3.2. a en c) komt niet overeen met uitspraak rechter.	16. Reclamant verwijst naar de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming is niet van toepassing op het perceel van reclamant, waardoor de verwijzing grond mist.	Geen.
17. Artikel 4.1.j en k. Genoemde bedrijven onder deze artikelen zijn wel verlaagd naar cat. 2.	17. De gemengde bestemming laat maximaal een milieucategorie 2 toe. Echter er zijn twee bestaande bedrijven die hier boven komen. Deze bedrijven hebben daarom een aanduiding gekregen, zodat het zittende bedrijf zijn bedrijfsvoering kan voortzetten en hierbij niet wordt belemmerd.	Geen.
18. Reclamant heeft bezwaar tegen verschillende artikelen uit het bestemmingsplan, vanuit de veronderstelling dat mogelijk illegaal gecreëerde constructies worden gelegaliseerd, te noemen: artikel 4.2.3.a en c; 6.3.1; 7.2.2.b en c; 9.2.4.a t/m f; 10.2.3.a; 10.2.4; 11.2.c en artikelen 14 en 16.2.a.	18. De inhoud van genoemde artikelen worden in alle bestemmingsplannen van de gemeente Langedijk gebruikt en zijn daarmee standaard en zullen ook hier worden toegepast. Het gaat hier niet om legalisering van illegaal gecreëerde constructies. Bij artikel 7.2.2.c gaat het specifiek om een legale vergunde situatie, die als zodanig bestemd wordt.	Geen.

Ad 7. Klaas Bruin Staalbouw BV (KBS), Industriestraat 16B, Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
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. 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 komt de veiligheid in het geding.	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 veiligheid, en voldoet aan de hiervoor gestelde normen uit de CROW.	Geen.
3. Reclamant kan niet toestaan dat de milieunorm	3. De huidige bedrijfsvoering wordt gerespecteerd en kan worden	Geen.

<p>van zijn bedrijf wordt gereduceerd van 3.2 naar een lagere norm.</p>	<p>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.</p> <p>De reductie waar reclamant op doelt zou betreffen 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.</p> <p>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 juridisch waarde is daarmee tevens verwerkt, en vormt geen titel meer voor aanspraak in welke zin ook. (leerstuk “passieve risicoaanvaarding”)</p>	
<p>4. Geplande nieuwbouwwoningen zouden i.v.m. milieuzonering op een grotere afstand geplaatst moeten worden dan de ingetekende 20 meter.</p>	<p>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.</p>	<p>Geen.</p>
<p>5. Nieuw te bouwen woningen aan de zuid- en noordwest zijde van het pand staan te dicht op het gasflessendepot van reclamant.</p>	<p>5. De afstand van een gasflessenopslag tot woningen dient 15 meter te bedragen.</p> <p>De dichtstbijzijnde woning (Industriestraat 16) is gevestigd op 18 meter en voldoet daarmee aan de gestelde normen. De geplande nieuwbouw is op een nog grotere afstand gesitueerd en voldoet daarmee ook aan de gestelde normen.</p>	<p>Geen.</p>
<p>6. Doordat het plangebied volgens reclamant een industrieterrein is, past hierbinnen geen gemengde bestemming bedoeld voor woon-werk combinatie.</p>	<p>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,</p>	<p>Geen.</p>

	waar tevens wonen wordt versterkt. Planologisch vertaalt zich dat in een gemengde bestemming. Uit onderzoek is gebleken dat de geplande gemengde bestemming mogelijk is.	
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. Reclamant heeft uiteindelijk zelf geen medewerking aan verwerking verleend en daarmee de verplaatsingsoplossing tot op heden doorkruist. Hierdoor is het bestaand gebruik in het bestemmingsplan opgenomen.	Geen.

Ad 8. Bewoner, Juliana van Stolbergstraat 63, Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Reclamant heeft grote moeite met de afstand van zijn perceel tot aan de oostzijde geplande nieuwe bebouwing. In het inrichtingsplan is reclamant andere informatie getoond.	1. Reclamant heeft gelijk. In het vastgestelde inrichtingsplan in de geplande bebouwing verder van de woning van reclamant gesitueerd. De verbeelding van het bestemmingsplan strookt hier niet mee en zal hierop worden aangepast.	1. Op de Verbeelding wordt de woonbestemming ca. 10 meter in oostelijke richting verschoven. Hiervoor in de plaats zal een verkeersbestemming worden toegekend.

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

<i>Wijziging</i>	<i>Reden</i>
Uitgangspunt Horeca op pag.16 aanpassen.	Structuurvisie blz 62 3 ^e alinea gebruiken.
Pag. 35: 2 ^e en 3 ^e alinea: nummering aanpassen.	16 moet 17 zijn en 17 wordt 18.
Artikel 1: 1.7 aan huis verbodern... aanpassen	Typefout.
Definitie 1.45 aanpassen.	Slechts met 1 wand. Zie ook ander BP voor carport.
Hoofdstuknummering aanpassen vanaf Artikel 3	Tweemaal artikel 3.
Artikel 3.3.2 Bedrijf: laatste regel aanvullen met d.	Opsommingstekens vergeten.
Artikel 3.1.a en b / 3.2.2..c en d van Detailhandel: pdv-1 / pdv-2 aanpassen	Moet sdh-dp1 en sdh-dp2 zijn.
Artikel 4.3.3.c verwijderen	In 4.1.b worden kantoren mogelijk gemaakt.
Aanpassen artikelen 3.2.3 / 4.2.3 / 9.2.4.f / 10.2.4.f	Bouwwerk geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak 3 meter hoogte, mits achter de voorgevel. Aanpassen; nu ook voor de voorgevel toegestaan.
10.3 Nadere eisen toevoegen	Vergeten op te nemen. Bij andere bestemmingen wel het geval.
9.2.3: 1 ^e : regel "e" schrappen	Overbodige regel.
9.2.4.c schrappen	Overbodige regel.
9.3 moet 10.3 worden	Hoofdstuk- en paragraafnummering klopt niet.
13: Het Dakopbouwen beleid aanpassen aan nieuwste versie.	Tijdens het opstellen van dit plan heeft het college een aangepast Dakopbouwen beleid vastgesteld.
Aanpassen artikelen 3.3.1 / 4.3.1 / 9.4.1 / 10.3.1	Parkeerbepaling geeft geen duidelijk kader voor de bestemming Gemengd en Bedrijf. Hier norm aanhouden. Aanpassen in regels.