

Uitbreiding Simon Loos te Wognum

Onderzoek naar het nut en de noodzaak en de ruimtelijke kwaliteit van uitbreiding

Definitief

Simon Loos B.V.

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 6 juni 2012

Verantwoording

Titel : Uitbreiding Simon Loos te Wognum

Subtitel : Onderzoek naar het nut en de noodzaak en de ruimtelijke kwaliteit van uitbreiding

Projectnummer : 299798

Referentienummer : 500/299798/LV

Revisie : C2

Datum : 6 juni 2012

Auteur(s) : drs. L. Vranken

E-mail adres : luuk.vranken@grontmij.nl

Gecontroleerd door : ing. R.W. Dekker

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : ing. R. Jongenburger

Paraaf goedgekeurd :

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
2	Het plan.....	7
2.1	Huidige locatie	7
2.2	Bedrijfsactiviteiten te Wognum.....	8
2.3	Behoefte aan uitbreiding	11
2.4	Het planconcept	11
3	Ruimte voor uitbreiding	13
3.1	Beleidsmatig.....	13
3.2	Bestuurlijk.....	15
3.3	Markttechnisch	17
4	Nut en noodzaak.....	19
4.1	De noodzaak tot uitbreiding	19
4.2	Het nut van uitbreiding	19
5	De mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied	21
5.1	Inleiding.....	21
5.2	Mogelijkheden tot verdichting, transformatie of herstructurering.....	21
5.3	Mogelijkheden op andere bedrijfslocaties van Simon Loos.....	21
5.4	Mogelijkheden op omliggende (geplande) bedrijventerreinen.....	23
5.5	Uitbreiding grenzend aan de huidige bedrijfslocatie	25
6	De ruimtelijke kwaliteit	27
6.1	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	27
6.1.1	Aardkundige waarden	27
6.1.2	Tijdsdiepte	27
6.1.3	Historische structuurlijnen.....	27
6.1.4	Cultuurhistorische objecten.....	27
6.1.5	Openheid.....	29
6.1.6	Stilte en donkerte	29
6.1.7	Dorps-DNA.....	29
6.2	Rijksbeleid.....	29
6.3	Inpassing van het initiatief.....	29
6.3.1	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	31
6.3.2	Orderingsprincipes	35
6.3.3	Wijdere omgeving	35
6.3.4	Bestaande kwaliteiten	36
7	Conclusie	37

Bijlage 1: Grens terreineigendom uitbreiding Simon Loos

1 Inleiding

Simon Loos B.V. heeft het voornemen om het bestaande bedrijf aan de Tender 2 te Wognum uit te breiden. De uitbreiding is voorzien op de gronden ten noorden van het huidige bedrijf. Voorwaarde om de uitbreiding te kunnen realiseren, is dat het nut en de noodzaak van uitbreiding is aangetoond, afgestemd met de regionale en provinciale planningsopgave en de ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding is gewaarborgd. Deze voorwaarden volgen uit de provinciale structuurvisie met de bijbehorende provinciale verordening en uit de regionale samenwerking tussen de zeven Westfriese gemeenten.

Voorliggende rapportage onderzoekt het nut en noodzaak van de beoogde uitbreiding van Simon Loos B.V. Daarbij wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve planningsopgave voor uitbreiding van bedrijventerreinen en de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.

Op basis van deze rapportage kan de gemeente Medemblik de provincie Noord-Holland verzoeken om de planningsopgave van de structuurvisie aan te passen, zodat de uitbreiding van Simon Loos daarin is opgenomen. Vervolgens kan de rapportage ook dienen ter motivering bij het bestemmingsplan, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de vereisten van de provinciale verordening.

2 Het plan

2.1 Huidige locatie

Het van oorsprong Opmeerse bedrijf Simon Loos BV is sinds 1938 uitgegroeid van transportbedrijf tot logistiek dienstverlener. In 2001 heeft het bedrijf zich gevestigd op de locatie aan de Tender in Wognum. Voor de vestiging aan de Tender heeft een uitgebreide locatieselectie plaatsgevonden. Binnen de regio West-Friesland was destijds geen locatie voorhanden die geschikt was voor de vestiging van een dergelijk grootschalig transportbedrijf. Om deze reden is gekozen om een solitaire vestiging direct aan de hoofdinfrastructuur te ontwikkelen. De locatie Simon Loos functioneert hier zelfstandig.

De solitaire positie van Simon Loos komt ook tot uitdrukking in de ontsluiting. Essentieel element voor de locatie van Simon Loos is een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur. Op de locatie te Wognum was deze niet voorhanden. Het bedrijf heeft daarom, op eigen kosten, een viaduct en aansluiting gerealiseerd. De oostelijke tak van deze ontsluiting ontsluit enkel het bedrijf Simon Loos. De eventuele overlast voor de omgeving is hiermee minimaal. De verkeersbewegingen worden direct via het hoofdwegennet afgehandeld, waardoor het lokale en regionale verkeersnet niet worden belast.

Daarnaast is op het eigen terrein een zeer efficiënte logistiek mogelijk. De verkeersbewegingen op het terrein blijven hiermee tot een minimum beperkt. In combinatie met de directe ontsluiting op de Rijksweg A7 is sprake van een optimale en zeer efficiënte ontsluiting.

De totale investering die het bedrijf in 1999 heeft gedaan in de nieuwe locatie te Wognum bedraagt 45 miljoen gulden (circa 20,5 miljoen euro), exclusief de inrichting van gebouwen (stellingen en dergelijke).

2.2 Bedrijfsactiviteiten te Wognum

Het bedrijf Simon Loos verleent logistieke dienstverlening voor een grote klantenkring. Het bedrijf onderscheidt drie hoofdactiviteiten, die allen op de locatie in Wognum worden uitgevoerd:

1. transport;
2. warehousing;
3. value added logistics.



Bedrijfsactiviteiten Simon Loos

Daarnaast is de vestiging te Wognum het hoofdkantoor.

Transport

Transport vormt de core-business van Simon Loos. Van oudsher is het bedrijf gericht op winkeldistributie, zowel food als non-food. Vanuit regionale distributiecentra vindt de bevoorrading plaats. Naast de winkeldistributie vindt ook contractvervoer plaats, van productiebedrijven naar retailers en overig transport.

Vanuit de vestiging te Wognum worden voornamelijk goederen opgehaald bij productiebedrijven in Noord-Holland en vervolgens verspreid binnen de Randstad. Dit is het primaire afzetgebied. Deze werkzaamheden worden onder meer voor Albert Heijn uitgevoerd.

Warehousing

Simon Loos biedt op twee strategische locaties in het land de mogelijkheid voor voorraadbeheer. In zogenaamde warehouses worden goederen opgeslagen en orders op afroep verzameld. In totaal heeft Simon Loos verspreid over vijf locaties 90.000 m² opslagruimte beschikbaar, waarvan 32.000 m² in Wognum. De behoefte aan warehousefaciliteiten is groeiend.

Value added logistics

Als logistiek dienstverlener levert het bedrijf een steeds grotere toegevoegde waarde. Gekoppeld aan transport- en/of warehousediensten kunnen ook allerlei werkzaamheden met de producten worden uitgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om het bouwen van displays, het uitsorteren van retourgoederen, stickeren, in-, om- en verpakken en krimpen. Deze diensten maken momenteel een sterke groei door.

**Ruime ongeconditioneerde opslagfaciliteiten:**

- Wognum: 26.000 plt | 26.000 m2
- Tiel 51.000 plt | 33.000 m2
- Geldermalsen 9.000 plt | 9.000 m2 (koel)

**Displays:**

- 100.000 displays per jaar
- Nauwe samenwerking met displayleverancier en eigen roll/dolly account



- Geavanceerde inslag, uitslag- en voorraadstrategieën (o.a. op houdbaarheidsdatum en in- en uitslagstrategie, ABC-analyse)

**Retouren:**

- Scan- en sortermachine voor o.a. tellen/sorteren op herkomst- en artikelniveau



- 24/7 online toegang tot real-time gegevens via webportal
- Ondersteuning van alle gangbare standaarden zoals SSCC, EDI en EAN

**Krimpen/inpakken:**

- In-, om- en verpakken, labelen, omprijzen en krimpen
- Krimpmachine voor zowel BE- als CE-verpakkingen

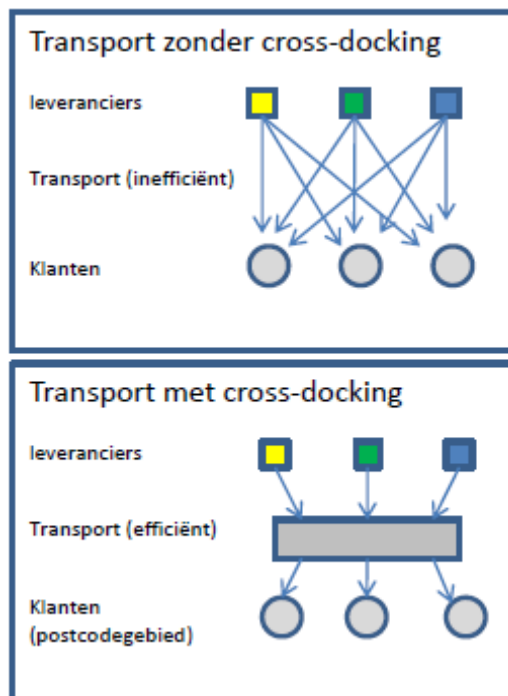
*Overzicht warehouse en value added logistics**Samenhang activiteiten*

De drie hoofdactiviteiten worden in samenhang met elkaar uitgevoerd. Warehousing en value added logistics zijn altijd gekoppeld aan transport. Het voordeel van deze koppeling is dat warehousing en value added logistics worden uitgevoerd zonder extra transportbewegingen. Zij worden direct op de locatie uitgevoerd en vanaf daar weer verder getransporteerd. 's Morgens worden de vrachtwagens geladen en leveren zij goederen af in de regio Randstad. Vervolgens worden goederen naar Wognum getransporteerd en de vrachtwagens worden gestald op het terrein (thuisbasis voor transport). 's Avonds en 's nachts worden deze goederen verwerkt. Ladingen worden gesorteerd en klaargezet voor de volgende morgen en ook de value added services worden uitgevoerd. De vrachtwagens kunnen de volgende morgen weer laden en direct naar de klanten rijden. Door bundeling van deze activiteiten op één locatie is efficiënt werken mogelijk en worden de vrachtbewegingen tot een minimum beperkt.

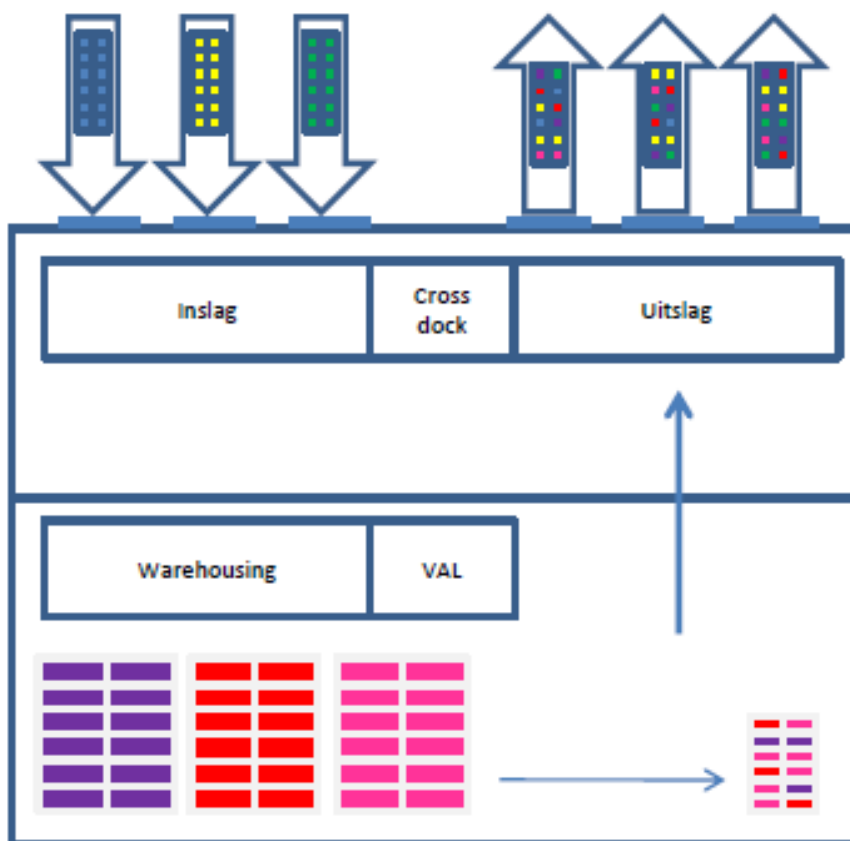
*Efficiënte goederenstromen via regionaal warehouse*

Cross docking

Cross docking is een efficiënte vorm van verdeling van vrachten, waarbij de ontvangende klanten zo veel mogelijk de goederen gebundeld krijgen aangeleverd. De transporten van leveranciers worden op dag 1 naar het warehouse gebracht. Een deel van deze vrachten worden in het warehouse gestald, voor uitlevering in de toekomst. Een ander deel blijft op het cross dock-perron staan. Deze goederen worden gesorteerd naar de uitleverregio's, op postcodeniveau. Bij het laden van de vrachtwagen worden de cross dockgoederen, eventueel gecombineerd met goederen uit het warehouse in de vrachtwagen geplaatst. De goederen worden dusdanig in de vrachtwagen gesorteerd, zodat bij de rijroute langs de klanten de goederen van klant 1 als eerste uit te laden zijn etc. Dit betekent dat de goederen die op dag 1 per product zijn binnengebracht, op dag 2 verspreid over diverse vrachtwagens en zelfs binnen één vrachtwagen verspreid tussen andere goederen worden uitgeleverd. Deze werkwijze vereist dat alle goederen bij elkaar gebracht worden op één locatie. De navolgende figuren geven de werkwijze schematisch weer.



Het principe van cross-docking



De goederenstromen bij Simon Loos in Wognum

2.3 Behoeftte aan uitbreiding

De capaciteit van de bestaande locatie van Simon Loos te Wognum is volledig benut. Naast groei in de transportdiensten, is met name de groei in warehousing en value added logistics aanleiding om het bedrijf ter plaatse uit te breiden. De activiteiten van het warehouse vinden slechts op twee locaties in Nederland plaats. Vanuit de locatie in Wognum wordt het noordelijke deel van Nederland bediend en vanuit de locatie in Tiel de zuidelijke helft van Nederland. De locatie in Tiel is recent gerealiseerd en de warehousecapaciteit is aanzienlijk groter dan in Wognum. De uitbreiding in Wognum is noodzakelijk om de bestaande klantenkring in het noordelijk deel van Nederland te kunnen blijven bedienen en in te spelen op de veranderende behoeften.

Op dit moment kan al een deel van de bestaande klantvragen niet vanuit Wognum worden opgepakt. Deze klanten worden nu vanuit andere locaties, buiten de regio Randstad bediend. Met name de locaties in het midden van het land, zoals Tiel, spelen daarin een rol. Omdat sprake is van een tijdelijke situatie (tot het moment dat de uitbreiding is gerealiseerd) kiest het bedrijf voor deze oplossing, hoewel dit extra ongemak, transportkilometers en kosten met zich meebrengt. Voor langere termijn is dit echter geen geschikte oplossing en moeten de bestaande klanten vanuit Wognum bediend kunnen worden. Met de uitbreiding wordt voorzien in die behoefte, worden extra ritten / kilometers voorkomen en er komt op de locaties in het midden van het land capaciteit vrij die nodig is om daar in de groeiende behoefte te kunnen voorzien.

Daarnaast maakt de uitbreiding een verdere groei van het bedrijf mogelijk.

2.4 Het planconcept

De uitbreiding is ten noorden van de huidige hoofdlocatie voorzien.

Met de uitbreiding biedt Simon Loos BV een volwaardig multifunctioneel warehouse voor haar klanten. In het warehouse wordt de goederenstroom van diverse klanten gebundeld voor uitgaande transporten binnen een bepaalde omtrek. Duurzaamheid in gebouw en transport (het

bundelen van vrachten) is de essentie. De keuze voor Wognum is genomen vanwege de gunstige positie voor bediening van de noordkant van Nederland, het goede arbeidersmoreel in West-Friesland en de huidige (organisatie)structuur waarop men verder kan bouwen.

Het totale terrein waarop de uitbreiding is geprojecteerd is 82.275 m² groot (8,2 hectare). Daarvan wordt circa 55 procent gebruikt voor het bedrijf met bebouwing en verharding. De overige 45 procent wordt ingericht als waterberging en groenvoorziening. In onderstaand overzicht is de totale verdeling van de uitbreidingsgronden weergegeven:

- Gebouw : 26.950 m²
- Parkeren en wegen : Ca. 18.000 m²
- Waterberging : 11.475 m²
- Groen : Ca. 25.000 m²

De uitbreiding van het distributiecentrum voorziet in een te realiseren gebouw met een oppervlakte van ca. 27.000 m² en is hiermee even groot als de huidige loods. De nieuwbouw en vrachtwagens worden aan het zicht onttrokken doordat om het gebied een groenwal wordt aangelegd. Om deze groenwal wordt waterberging gerealiseerd. In hoofdstuk 6 wordt dit nader toegelicht en gevisualiseerd.

Ten opzichte van het bestaande gebouw wordt de bouwhoogte 2,5 meter hoger (12,5 meter ten opzichte van 10 meter) waarbij de zichtzijde van het gebouw over 20 meter diepte wordt teruggebracht naar een bouwhoogte van 10 meter. Hier is voor gekozen omdat het distributiecentrum enkel goed kan functioneren met de laatste technieken, waarbij een minimale hoogte van 12,5 meter nodig is. De opslagcapaciteit van het bedrijf stijgt met 20% door de verhoging met 2,5 meter en maakt het daarnaast efficiënter en energiezuiniger. Verhoudingsgewijs ten opzichte van de lengte en breedte van het gebouw is het ophogen van het gebouw met 2,5 meter niet waarneembaar.

De 'dockplaatsen' zijn aan de zijde van de reeds aanwezige bebouwing geprojecteerd waarmee de verkeersbewegingen op het terrein worden beperkt. Er zal vrijwel geen vrachtverkeer rondom het nieuwe gebouw zijn, waardoor eventuele hinder en beleving voor de omgeving wordt beperkt. Door het realiseren van grondlichamen van ongeveer 4 meter hoogte (gemeten vanuit het aansluitend terrein) aan de noord- en oostzijde van het plan worden de voertuigen op het terrein aan het zicht onttrokken. Door opgaande beplanting op de grondlichamen wordt dit effect versterkt en wordt ook het nieuwe gebouw grotendeels aan het zicht onttrokken.

Door de uitbreiding te realiseren bij het bestaande bedrijf, is aanzienlijke minder ruimte nodig voor de uitbreiding. Zo wordt gebruik gemaakt van de bestaande logistieke buitenruimte voor het manoeuvreren en stallen van voertuigen. Ook kan gebruik worden gemaakt van de overige aanwezige voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van administratie, beveiliging en kantine.

De uitbreiding rondt de locatie te Wognum landschappelijk af. Verdere uitbreiding op deze locatie is niet meer mogelijk. Aan de westelijke zijde ligt grootschalige infrastructuur, in oostelijke richting bevindt zich de cultuurhistorisch waardevolle spoorlijn, die een harde begrenzing geeft. Aan de zuidzijde ligt het bestaande gebouw van Simon Loos met daarachter het bestaande bedrijventerrein. In noordelijke richting voorziet het plan in een duurzame afbakening in de vorm van een groene wal, met waterberging. De uitbreiding is voldoende om de komende tien jaar in de behoeften van Simon Loos in de regio Randstad te voorzien. Voor zowel het bedrijf Simon Loos als de gemeente Medemblik is deze uitbreiding nadrukkelijk de laatste fase en ontstaat met het plan de eindsituatie voor dit gebied. Simon Loos beschikt op deze locatie ook niet over meer gronden om tot een zinvolle verdere uitbreiding te komen (zie afbeelding grondeigendom n bijlage 1).

De totale investering die gemoeid is met de uitbreiding bedraagt circa 16 miljoen euro. Tot nu toe is circa 1,6 miljoen euro geïnvesteerd in de uitbreiding (grondaankoop en advieskosten).

3 Ruimte voor uitbreiding

3.1 Beleidsmatig

Regionale visie bedrijventerreinen West-Friesland 2007

De opgave voor de regio West-Friesland is versterking van de economische positie en het bevorderen van de werkgelegenheid, onder meer door het bieden van ruimte aan bedrijven en de verbetering van de bereikbaarheid en de ontsluiting van bedrijfslocaties. Lokale en regionale bedrijventerreinen worden op kaart gezet en aangegeven of uitbreiding of herstructurering aan de orde is. De verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen wordt gemonitord en de samenwerkende gemeenten stellen regelmatig een gezamenlijke planning en fasering op voor de verdere uitgifte van bedrijventerrein.

Het bestaande terrein van Simon Loos is op de kaart behorend bij de regionale visie niet aangewezen als bestaand bedrijventerrein. Waarschijnlijk heeft dat er mee te maken dat het een solitair bedrijf betreft met een zeer specifiek signatuur dat geen onderdeel vormt van een (lokaal of regionaal) bedrijventerrein. Hoewel uiteraard bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, betreft het geen bedrijventerrein waar kavels worden uitgegeven of bedrijfswisselingen mogelijk zijn. De regionale visie bevat geen uitspraken over (de verdere ontwikkeling van) het terrein. In het najaar van 2011 heeft regionale afstemming plaatsgevonden over de uitbreiding van Simon Loos. De uitbreiding is opgenomen in het regionaal programma bedrijventerreinen West-Friesland.

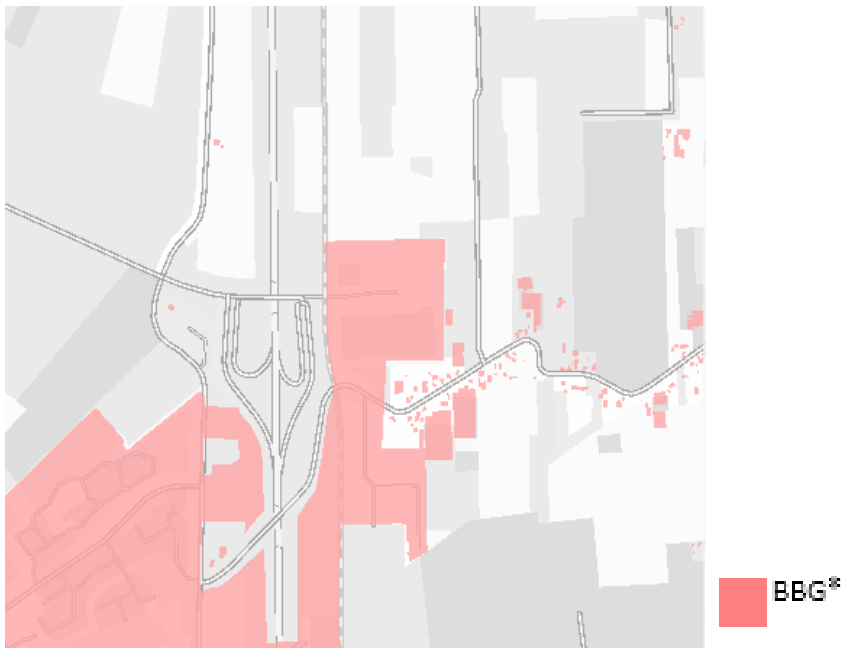
Structuurvisie provincie

In de structuurvisie¹ geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. Om de groene gebieden intact te houden wordt zoveel mogelijk binnenstedelijk gebouwd. De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

Alleen bestaand bebouwd gebied of gebieden waar reeds een nieuw bestemmingsplan voor is vastgesteld, worden in de verordening behorend bij de structuurvisie aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In lijn met deze werkwijze is de uitbreiding van Simon Loos geprojecteerd buiten het BBG.

¹

Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid, Provincie Noord-Holland, 21 juni 2010



Uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Artikel 12 van de Verordening biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een bedrijf uit te breiden in het landelijk. Een belangrijke voorwaarde is dat de ontwikkeling in lijn is met de provinciale planningsopgave. Gedeputeerde Staten stellen een provinciale planningsopgave vast en jaarlijks een regionale bedrijventerreinmonitor ten behoeve van het opstellen / actualiseren ervan. Voor de regio Noord-Holland Noord (waartoe West-Friesland behoort) is op 3 februari 2009 een provinciale planningsopgave vastgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 3 bij de provinciale structuurvisie. In deze planningsopgave is de uitbreiding van Simon Loos aan de Tender te Wognum niet opgenomen.

Sinds vaststelling in februari 2009 is de planningsopgave niet geactualiseerd. Wel is in 2011 een Monitor bedrijventerreinen provincie Noord-Holland uitgebracht, in opdracht van de provincie Noord-Holland². Deze monitor bevat een weergave van plannen zoals opgegeven door de verschillende gemeenten. In de monitor is de uitbreiding aan de Tender opgenomen met 7 hectare bedrijventerrein, als 'niet terstond uitgeefbaar terrein'. Daarbij is aangegeven dat het plan zich in de studiefase bevindt.

In 2012 start de provincie met een nieuwe behoeftebepaling bedrijventerreinen en kantoren voor geheel Noord-Holland Noord en daarna volgt overleg met gemeenten over eventuele aanpassing van de provinciale planningsopgave. Indien nodig wordt dan de planningsopgave aangepast (naar verwachting in 2013).

De uitbreiding van Simon Loos is in regionaal verband afgestemd en opgenomen in het regionale programma bedrijventerreinen West-Friesland. Tot het moment dat de provinciale planningsopgave formeel wordt geactualiseerd, geldt echter de huidige lijst zoals opgenomen als bijlage 3 in de structuurvisie. Daarmee voldoet het plan voor Simon Loos niet aan de voorwaarde voor uitbreiding ter plaatse. Vooruitlopend op die integrale aanpassing, kan GS besluiten om de planningsopgave te wijzigen, als sprake is van een urgent geval waarbij de gemeente regionaal heeft afgestemd. De gemeente zal GS verzoeken om voor Simon Loos gebruik te maken van deze mogelijkheid. Vervolgens kan de ontwikkeling doorgang vinden, als ook aan de overige voorwaarden is voldaan.

²

Monitor bedrijventerreinen provincie Noord-Holland 2011, Bureau Buiten, augustus 2011

De overige voorwaarden op grond van de provinciale verordening zijn:

1. nut en noodzaak van de ontwikkeling is aangetoond;
2. de ontwikkeling kan niet door middel van verdichting, transformatie en herstructurering binnen BBG worden gerealiseerd;
3. de ontwikkeling voldoet aan eisen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaam bouwen.

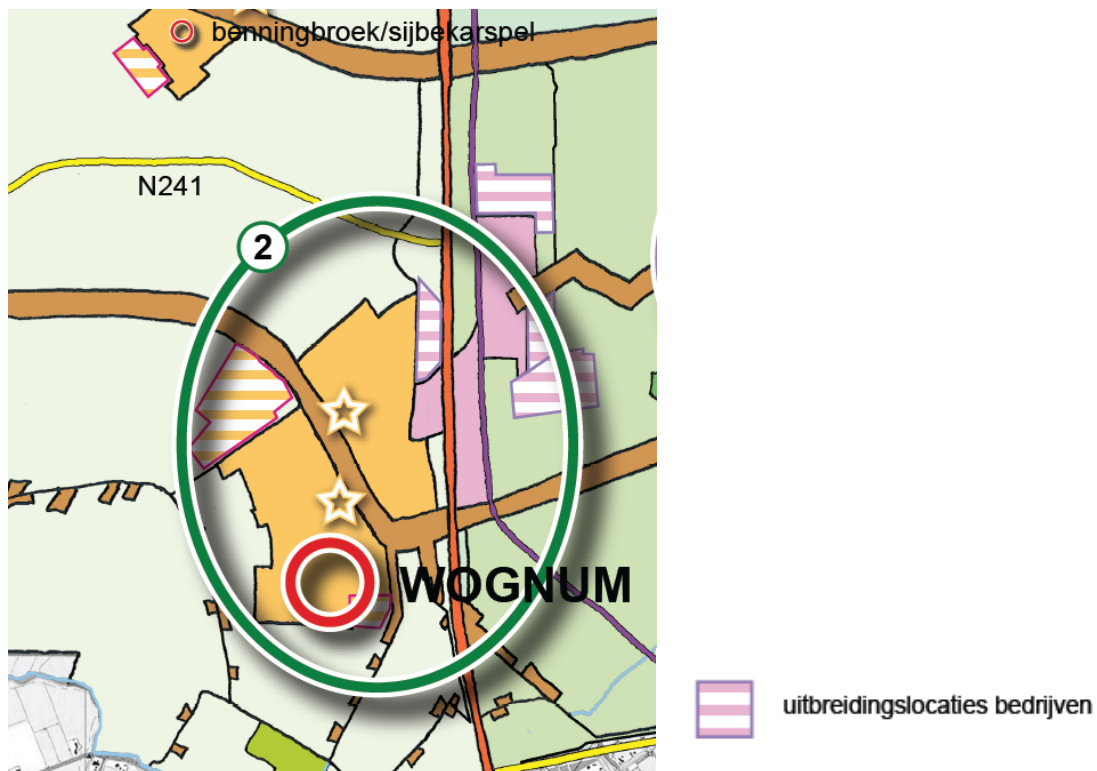
De provincie zal daarbij advies inwinnen bij de adviescommissie ruimtelijke ordening (ARO).

De gemeente zal, na aanpassing van de provinciale planningsopgave in de structuurvisie, de bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van het terrein doorzetten. In de toelichting bij dat bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat wordt voldaan aan de vereisten van de provinciale verordening.

Structuurvisie Medemblik 2010

Op 6 december 2010 is de Structuurvisie Gemeente Medemblik door de gemeenteraad vastgesteld. Medemblik wil de groei van de economie accommoderen door zich in te blijven zetten op de belangrijkste peilers van de lokale economie: midden- en kleinbedrijf, dienstverlening, landbouw en recreatie en toerisme.

De structuurvisie reserveert in Wognum ongeveer 7 tot 8 hectare, aansluitend aan het transportbedrijf Simon Loos, en specifiek bestemd voor dit bedrijf.



Uitsnede kaart Structuurvisie Gemeente Medemblik

3.2 Bestuurlijk

De wens tot uitbreiding van het bedrijf Simon Loos op de locatie aan de Tender te Wognum speelt al ruim 9 jaar. In nauwe samenspraak met de gemeente (eerst Wognum, later Medemblik) is gestaag gewerkt aan een plan dat bruikbaar is voor het bedrijf, op instemming kan rekenen van de gemeente en dat recht doet aan onder meer de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. Dit heeft geresulteerd in overeenstemming over de uitbreiding en het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan waarin de uitbreiding is opgenomen. Onderstaand een beknopt chronologisch overzicht.

Principeverzoek

Reeds in oktober 2002 is een principeverzoek aangevraagd voor de uitbreiding van het bedrijf van Simon Loos B.V. in noordelijke richting. Op 12 november 2002 heeft B&W van de gemeente Wognum de besluitvorming aangehouden in afwachting van de structuurvisie waar de gemeente Wognum mee bezig is.

Positief principebesluit

De uitbreiding van Simon Loos wordt opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie, waarna in juni 2003 de gemeenteraad van Wognum zich uitspreekt voor een verdere uitbreiding op de huidige locatie.

Kaderstelling

In het najaar van 2003 worden kaders bepaald voor de verdere uitbreiding van Simon Loos.

Planuitwerking

In 2004 en 2005 wordt gewerkt aan de plannen in relatie tot de omgeving. In 2005 is een plan ingediend, dat door B&W in november 2005 wordt terugverwezen omdat het niet past binnen het gestelde kader.

Bijstelling kader

In augustus en september 2006 wordt geconstateerd dat het grondgebiedkader achterhaald is. Er worden nieuwe varianten onderzocht en B&W kiezen in november 2006 twee varianten als voorkeursvarianten.

Schetsontwerp

Binnen het nieuw gestelde kader worden de plannen uitgewerkt in diverse schetsontwerpen. B&W kiezen in februari 2007 een voorkeursschetsontwerp.

Landschappelijke inrichting

In april 2007 wordt een stedenbouwkundig bureau ingeschakeld voor de landschappelijke inpassing en onder meer een samenwerkingsovereenkomst voorbereid.

Uitwerken voorlopig ontwerp

Nadat is gebleken dat de uitbreiding landschappelijk is in te passen, wordt een voorlopig ontwerp opgesteld van zowel de uitbreiding als de landschappelijke inpassing, inclusief dwarsprofielen. In december 2008 besluit het college en de raadscommissie in te stemmen met het plan.

Beleidsmatige verankering

Ook in de nieuwe structuurvisie van de gemeente Medemblik is, net als in de eerdere visie van Wognum, de uitbreiding van Simon Loos opgenomen. Hoewel de dan reeds geldende provinciale structuurvisie en verordening niet expliciet de uitbreiding van dit bedrijf benoemt c.q. direct toelaat, bestaat de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen om de uitbreiding te realiseren en de planningsopgave in de provinciale structuurvisie aan te passen. In december 2010 geeft de provincie Noord-Holland reactie op de gemeentelijke structuurvisie. Er wordt door de provincie geen opmerking geplaatst bij de opgenomen uitbreiding.

Vorbereiden planologische procedure

De benodigde onderzoeken worden uitgevoerd en een bestemmingsplan wordt opgesteld. Ook wordt nog op onderdelen gesleuteld aan het plan, teneinde het draagvlak bij de omgeving verder te vergroten. In het najaar van 2011 is het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en is vooroverleg gepleegd. De provincie heeft op het bestemmingsplan gereageerd en gewezen op de noodzaak om eerst de provinciale planningsopgave in de provinciale structuurvisie aan te passen en de voorwaarden zoals benoemd in de provinciale verordening nader uit te werken en te onderbouwen. Naar aanleiding van deze reactie is voorliggende rapportage uitgewerkt.

3.3 Markttechnisch³

Deze paragraaf beschrijft enkele algemene trends in de sector transport en logistiek, die ook herkenbaar zijn voor Simon Loos.

Groeimarkt

De transportsector is een belangrijke markt in de Nederlandse economie, zowel qua werkgelegenheid als qua toegevoegde waarde. Voor de komende jaren wordt een groei verwacht van 2 à 3 procent per jaar, beduidend meer dan het groeicijfer voor de totale Nederlandse economie van 1,4 procent⁴. De sector transport en logistiek is dus een sterke groeimarkt.

Value added logistics (VAL)

Het segment value added logistics draagt het sterkst bij aan de groei van de sector transport en logistiek. Door werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die waarde toevoegen aan een product wordt voorzien in een toenemende marktvraag. Met name bedrijven die VAL activiteiten aanbieden, zullen de komende jaren behoefte hebben aan uitbreiding.

Opschaling binnen grenzen

Schaalvergroting is een langdurige trend, van lokaal, naar regionaal, naar bovenregionaal niveau. Lange tijd is er een trend zichtbaar geweest naar opschaling van distributiecentra, zelfs tot Europees niveau. Deze trend is op zijn retour. Steeds vaker kiezen ondernemingen voor regionale distributiecentra, die een afgebakend gebied bedienen.

³ Deze paragraaf is gebaseerd op de rapportage Stec groep, september 2011, Nut en Noodzaak Distriport glashelder in beeld (concept)

⁴ ING Economisch Bureau (2011), Transport houdt vast aan groei

4 Nut en noodzaak

4.1 De noodzaak tot uitbreiding

In paragraaf 2.3 is aangegeven om welke redenen Simon Loos B.V. de wens heeft om de locatie in Wognum uit te breiden. Op basis van de overwegingen van het bedrijf kan een aantal conclusies worden getrokken.

Huidige marktvraag kan niet worden opgevangen

Van belang is de constatering dat de huidige marktvraag uit de regio Randstad de capaciteit van de bestaande locatie in Wognum al overschrijdt. Noodgedwongen is het bedrijf daarom uitgeweken naar capaciteit die elders in het land (regio midden) beschikbaar is. Deze situatie is ongewenst omdat het leidt tot extra kosten en ongemak, maar ook de verdere ontwikkeling van de activiteiten in het midden van het land afremt.

Toekomstige marktvragen maken uitbreiding noodzakelijk

Een tweede conclusie is dat het bedrijf inspeelt op toekomstige behoeften van de klant, zoals die ook in algemene zin herkenbaar zijn in de sector transport en logistiek (zie de beschreven trends in paragraaf 3.3). De sector groeit de komende jaren bovengemiddeld en het bedrijf maakt met de uitbreiding ruimte voor die groei. Bovendien wordt de locatie in Wognum verder aangepast aan de actuele behoeften van de klantenkring door de warehousefaciliteiten en de ruimte voor value added logistics uit te breiden.

Op korte termijn maakt de uitbreiding de huidige bedrijfsvoering efficiënter en ontstaat zowel in de regio Randstad als in het midden van het land ruimte voor verdere groei van het bedrijf. De aanpassingen en uitbreiding zijn bovendien uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk omdat daarmee de bestaande klantenkring ook op middellange termijn behouden kan blijven (concurrerend in kunnen blijven tekenen bij contractverlenging en/of nieuwe contracten) en het bedrijf een moderne logistieke dienstverlener blijft.

4.2 Het nut van uitbreiding

Werkgelegenheid

Het bedrijf Simon Loos biedt werkgelegenheid aan 900 werknemers, waarvan circa 350 op / vanuit de locatie in Wognum. Deze werkgelegenheid wordt veilig gesteld door voor te sorteren op de marktveranderingen. Daarnaast zal de werkgelegenheid toenemen met de verdere groei van het bedrijf. Er wordt een groei in werkgelegenheid verwacht van circa 35 procent ten opzichte van de huidige situatie, te weten 100 à 150 arbeidsplaatsen. De grootste groei wordt verwacht in de value added logistics. Dit is juist een vrij arbeidsintensieve activiteit, waardoor een aanzienlijke toename aan werkgelegenheid wordt verwacht. Ook zijn dit werkzaamheden die zonder specifieke vooropleiding uitgevoerd kunnen worden. Vanuit het principe maatschappelijk verantwoord ondernemen biedt Simon Loos ook ruimte voor sociale werkvoorziening. Op dit moment neemt de werkgelegenheid in Wognum al toe tot circa 400 werknemers bij pieken in de VAL-activiteiten.

Regionale binding

Het bedrijf Simon Loos is van oudsher een Westfries bedrijf. De locatie in Wognum vormt dan ook de hoofdlocatie van het bedrijf in Nederland. Het arbeidsmoreel van de inwoners van de regio West-Friesland sluit goed aan bij het bedrijf en vanwege de lange verbondenheid met de regio willen ook veel Westfriesen werken voor dit bedrijf. Daarnaast maakt Simon Loos gebruik van een uitzendbureau die veel werknemers kent uit de kop van Noord-Holland.

Zuinig ruimtegebruik

De verplaatsing van het bedrijf Simon Loos van Opmeer naar Wognum in 2001 is niet over één nacht ijs gegaan. Er heeft een zorgvuldige locatiekeuze plaatsgevonden en er is fors geïnvesteerd in een optimale ontsluiting. Op het eigen terrein is een zeer efficiënte logistiek mogelijk en ook buiten het terrein is op kosten van het bedrijf een goede aansluiting op de Rijksweg A7 aangelegd. Deze ontsluiting behoeft minimale aanpassing voor de verdere uitbreiding van het bedrijf. Dit betekent een gunstige verhouding tussen het bruto en netto bedrijventerrein. Er is nauwelijks extra ruimte nodig voor het manoeuvreren en parkeren van (vracht)auto's en omliggende infrastructuur. Door aan te sluiten op de bestaande voorzieningen is het ruimtebeslag tot een minimum beperkt.

Duurzaam

Op dit moment worden meer transportkilometers gemaakt dan nodig. De vraag uit de regio Noord-Nederland kan immers niet volledig vanuit de regio worden bediend, waardoor extra transportbewegingen van en naar het midden van het land worden gemaakt. Met de uitbreiding zijn deze extra bewegingen niet langer nodig.

Door het bestaande bedrijf uit te breiden en niet te opteren voor een nieuwe locatie, worden ook transportbewegingen voorkomen. Juist dergelijke korte ritten zijn relatief schadelijk voor het milieu. Laden en lossen kan met de beoogde uitbreiding op één plek plaatsvinden.

5 De mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied

5.1 Inleiding

Nu de behoefte aan uitbreiding van het bedrijf is vastgesteld, wordt bekeken welke locatie(s) geschikt zijn voor de uitbreiding. Daarbij wordt de zogenaamde SER ladder gevolgd, zoals ook de provincie Noord-Holland deze hanteert. Conform deze ladder wordt eerst gekeken naar mogelijkheden om de extra ruimtebehoefte op te vangen door middel van verdichting, transformatie of herstructurering binnen het bestaande bebouwde gebied. Pas daarna kan eventuele uitbreiding in het landelijk gebied overwogen worden. Dit hoofdstuk onderzoekt de mogelijkheden.

5.2 Mogelijkheden tot verdichting, transformatie of herstructurering

De bestaande locatie intensiveren

Meest voor de hand liggende mogelijkheid zou zijn om de uitbreiding op het eigen terrein van Simon Loos te projecteren. Het bestaande terrein is al zeer efficiënt ingericht. Het betreft dan ook een relatief nieuw bedrijf, waarbij zeer veel aandacht is besteed aan optimalisatie van de terreininrichting. Wel kan de bestaande buitenruimte een grotere capaciteit verwerken dan in de huidige situatie gebeurt. Met de uitbreiding ten noorden van de buitenruimte, vindt deze intensivering van het gebruik plaats.

In de bestaande bedrijfsruimte is al (gedeeltelijk) een verdiepingsvloer aangebracht om activiteiten uit te voeren. Verdere verhoging van de bedrijfsruimten (ter beperking van uitbreiding van het areaal) stuit in dit gebied op bezwaren. Ook voor de geplande uitbreiding is een relatief lage hoogte door de gemeente als maximum gesteld om een goede landschappelijke inpassing te bereiken en recht te doen aan de cultuurhistorische kwaliteiten.

Ondergronds bouwen (zowel bij de huidige bebouwing of bij de uitbreiding) is een zeer kostbare aangelegenheid, aangezien het een waterrijk gebied is. Indien ondergronds gebouwd wordt, kan ook niet met een gesloten grondbalans worden gewerkt. Het huidige plan zal de vrijkomende grond gebruiken in de omliggende groenwal. Eventueel extra uit de kelder af te voeren grond zou elders verwerkt moeten worden, hetgeen extra transport- en verwerkingskosten oplevert. Daar komt bij dat in- en uitrijden en verwerken van goederen niet eenvoudig over meerdere lagen kan plaatsvinden. Dit vergt extra constructies, bijvoorbeeld in de vorm van goederenliften, en extra handelingen.

Het gewenste oppervlak aan uitbreiding is aanzienlijk in verhouding tot de bestaande locatie. Intensivering van het bestaande terrein biedt dan ook nauwelijks mogelijkheden om de uitbreiding te realiseren.

Uitbreiden in omliggend bestaand bebouwd gebied

Gezien de aard van de activiteiten van het bedrijf en de aanzienlijke omvang, zijn er geen gronden beschikbaar of geschikt te maken binnen het omliggende bestaande bebouwde gebied. Wel is in de regio West-Friesland een aantal bedrijventerreinen aanwezig c.q. gepland. De mogelijkheden van deze terreinen worden in paragraaf 5.4 verkend.

5.3 Mogelijkheden op andere bedrijfslocaties van Simon Loos

Simon Loos kent een groot aantal vestigingen verspreid over Nederland. Een groot deel van deze locaties zijn transportlocaties, op enkele plekken vinden daarnaast VAL-activiteiten plaats.

De activiteiten met betrekking tot warehousing worden op twee locaties in Nederland uitgevoerd: Wognum en Tiel. Daarnaast is in Geldermalsen nog een bijzondere locatie gevestigd, die het koeltransport voor heel Nederland verzorgt.

Vanuit de twee warehouses wordt heel Nederland bediend. Er is gekozen voor een regionale spreiding, waarbij Wognum het noordelijk deel van Nederland bedient en Tiel het zuidelijke deel. In onderstaande figuur zijn alle vestigingslocaties van Simon Loos weergegeven, waarbij de twee warehouses zijn omcirkeld. Ook is de verdeling van Nederland met betrekking tot de warehouseactiviteiten aangegeven.



Overzicht vestigingslocaties Simon Loos, met de twee warehouselocaties in Wognum en Tiel

Voor Simon Loos is de indeling van Nederland in twee regio's voor de warehouseactiviteiten de optimale verdeling. Bij meerdere kleinere warehouses, gaat het schaalvoordeel verloren, bij slechts één warehouse voor heel Nederland, worden extra veel transportkilometers gemaakt.

Het warehouse in Tiel is van recenter datum en aanzienlijk groter dan in Wognum. De oppervlakte van het warehouse in Wognum bedraagt 26.000 m², terwijl in Tiel 33.000 m² aanwezig is. Omdat in Tiel echter een hoger gebouw is gerealiseerd, bedraagt de capaciteit van het warehouse 51.000 pallets, waar in Wognum slechts 26.000 pallets bewaard kunnen worden. De effectieve opslagcapaciteit in Tiel is dus bijna twee keer groter dan in Wognum. Dit leidt er toe dat momenteel een groter deel van Nederland vanuit Tiel wordt bediend, dan in de optimale

situatie wenselijk is. Door verruiming van de warehousecapaciteit in het noordelijk deel van Nederland, wordt deze situatie ondervangen. Zoals aangegeven is een derde locatie geen optie en ligt het niet voor de hand om bij één van de andere (transport)vestigingen van Simon Loos uit te breiden. Enige mogelijkheid zou een totale verplaatsing van de (warehouse)activiteiten uit Wognum naar een andere locatie. Deze optie wordt in paragraaf 5.4 verkend.

5.4 Mogelijkheden op omliggende (geplande) bedrijventerreinen

In de regio West-Friesland ligt een aantal lokale en regionale bedrijventerreinen. Het profiel van het bedrijf Simon Loos stelt echter specifieke eisen aan de locatie. Het moet gaan om een locatie waar de vestiging van een zeer grootschalige logistieke bedrijfsvestiging in principe mogelijk is. De locatie dient te beschikken over een (directe) snelwegontsluiting. Vanwege de regionale binding en behoud van de bestaande werknemers is bovendien alleen gekeken naar locaties binnen 30 kilometer van de huidige locatie.

Op basis van deze criteria zijn vier bedrijventerreinen in de regio West-Friesland potentieel geschikt:

- Koggenland: Distriport
- Wieringermeer: Agriport A7
- Wieringermeer: Robbenplaat
- Alkmaar: Boekelemeer-Zuid 2

In onderstaand figuur is de ligging van de terreinen ten opzichte van de huidige locatie van Simon Loos weergegeven.



Regionale bedrijventerreinen rondom de locatie van Simon Loos in Wognum

Uitbreiding functioneert als één geheel met bestaande bedrijfsactiviteiten

Voor Simon Loos is het geen optie om de uitbreiding separaat van het bestaande bedrijf te realiseren. De samenhang tussen de uitbreiding en de bestaande bedrijfsactiviteiten is essentieel. Dit heeft een aantal redenen:

- **Samenhang in goederen**

De uitbreiding dient primair om de bestaande klanten en goederenstromen beter te bedienen. Deze zijn dusdanig verweven dat spreiding over twee locaties zeer inefficiënt is. Aanvoer van goederen vanuit de productiebedrijven wordt op regio gesorteerd en de volgende morgen weer geladen. Als dit op twee locaties gebeurt, dient in het slechtste geval op beide locaties gelost te worden en de volgende ochtend weer op beide locaties geladen. Een investering op een nieuwe locatie is dan ook niet bedrijfseconomisch verantwoord.

- **Flexibiliteit**

Bundeling op één bedrijfslocatie heeft als voordeel dat maximale uitwisseling kan plaatsvinden tussen de ruimten en het personeel en pieken en dalen in zowel ruimtebehoefte als werkdruk beter kunnen worden opgevangen.

- **Bestaande infrastructuur**

Het bedrijf heeft tien jaar geleden fors geïnvesteerd in een optimale infrastructuur. Door aan te sluiten op de huidige locatie zijn geen (nieuwe) investeringen in de infrastructuur nodig. Zelfs op het eigen terrein kan gebruik worden gemaakt van de al aanwezige voorzieningen. Op een andere locatie zijn dan ook extra investeringen noodzakelijk, terwijl sprake is van een minder efficiënte bedrijfsvoering.

- **Bestaande voorzieningen**

Door koppeling van de uitbreiding aan de huidige locatie wordt voorkomen dat op meerdere locaties dezelfde voorzieningen aangelegd moeten worden. Te denken valt aan administratie, baliefunctie, kantine, beveiliging etc.

Volledige bedrijfsverplaatsing geen optie

Een andere mogelijkheid is om het gehele bedrijf te verplaatsen naar één van de vier omliggende bedrijventerreinen. Daarmee is de samenhang ook geborgd. De activiteiten zoals Simon Loos in Wognum wil ontplooiën passen bij het profiel van met name het bedrijventerrein Distriport, nabij Hoorn. Op dit terrein is ook voldoende beschikbare ruimte om het bedrijf te kunnen vestigen.

Voor Simon Loos is dit echter geen reële mogelijkheid. Hieronder wordt ingegaan op de redenen.

- **Ontsluiting**

De huidige ontsluiting van het bedrijf is optimaal. Geen van de alternatieve bedrijfslocaties biedt een dergelijke ontsluiting. Het bedrijf heeft zelf ook fors geïnvesteerd om deze ontsluiting te bereiken. Verplaatsing naar een minder optimaal ontsloten locatie, is een achteruitgang en leidt tot een extra belasting van (en mogelijk knelpunten in) het onderliggende wegennet.

- **Investing**

Verplaatsing van het volledige bedrijf naar een nieuwe locatie vraagt een aanzienlijk grotere investering. Naast de gewenste uitbreiding moet immers ook het bestaande gebouw en de terreininrichting opnieuw gerealiseerd worden. Een dergelijk grote investering is niet verantwoord, zeker niet omdat de bestaande locatie pas tien jaar bestaat. Ook de aanzienlijke investering in de infrastructuur buiten het eigen terrein op de huidige locatie heeft door verplaatsing geen betekenis meer voor het bedrijf.

- **Is herinvulling reëel?**

Als Simon Loos zou verplaatsen, blijft een specifiek ingericht bedrijventerrein aan de Tender achter. Herinvulling van de bestaande bedrijfsgebouwen en het terrein door een ander bedrijf ligt niet voor de hand. Het terrein zal dan moeten transformeren en/of er dreigt leegstand.

- **Verbondenheid met West-Friesland**

De regionale bedrijventerreinen die geschikt zijn voor Simon Loos liggen op afstand van de huidige locatie. Hoewel de afstanden tot Agriport A7 en Distriport relatief klein lijken, wordt dit door het bedrijf niet als zodanig ervaren. Bij het bedrijf werken relatief veel werknemers uit de regio Opmeer, de oorspronkelijke locatie van het bedrijf. De afstand Opmeer-Wognum is kort (ca. 7 km), waardoor een deel van de werknemers (met name kantoorpersoneel) met de fiets naar het werk komt. De andere locaties liggen verder van Opmeer af.

Het bedrijf is verbonden met West-Friesland en waardeert het arbeidsmoreel. De alternatieve bedrijfslocaties liggen meer aan de rand van West-Friesland en nabij grotere plaatsen als Alkmaar en Hoorn. Hierdoor neemt de verbondenheid met West-Friesland af.

5.5 Uitbreiding grenzend aan de huidige bedrijfslocatie

De bestaande bedrijfslocatie biedt aan de noordzijde ruimte voor uitbreiding. Met een uitbreiding aan deze zijde kan gebruik gemaakt worden van de bestaande buitenruimte van het bedrijf en de bestaande ontsluiting en overige voorzieningen. In zorgvuldig overleg met de gemeente en de omgeving is gekomen tot een ontwerp dat past in het landschap. Er worden maatregelen genomen om een deel van het bedrijf, en met name de vrachtwagens, aan het zicht te onttrekken. Bijkomend effect hiervan is dat ook de bestaande bedrijfsactiviteiten minder zichtbaar zullen zijn, met name vanuit noordelijke en oostelijke richting.

6 De ruimtelijke kwaliteit

6.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is ruimtelijke kwaliteit benoemd als een van de drie hoofdbelangen. Deze ambitie is doorvertaald naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Dit document beschrijft het ruimtelijke beleid van de Provincie Noord-Holland. Het geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn.

In de Leidraad worden de kernkwaliteiten benoemd per landschapstype. Het plangebied voor de uitbreiding van Simon Loos valt onder het Oude Zeekleilandschap. Onderstaande tekst benoemt de kernkwaliteiten voor dit landschapstype zoals benoemd in de Leidraad, gespecificeerd voor de planlocatie van de uitbreiding van Simon Loos.

6.1.1 Aardkundige waarden

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bijzondere aardkundige waarden. Wel behoort het tot het archeologiegebied Westfriesland.

6.1.2 Tijdsdiepte

Westfriesland is aangeduid als landschap waarin veel verschillende tijdsdiepten zichtbaar zijn. Zo is de ontstaansgeschiedenis als veenontginning zichtbaar door de verkaveling en de structuur van lintdorpen. Daarnaast zijn er verspreidt in het Westfriesse landschap voormalige kreekbeddingen en oeverwallen als verhogingen herkenbaar. De tijdsdiepte rondom het plangebied is daarnaast sterk herkenbaar door de verschillende bebouwingskarakteristieken uit verschillende tijdsperiodes en de diverse vormen van infrastructuur die langs het gebied lopen.

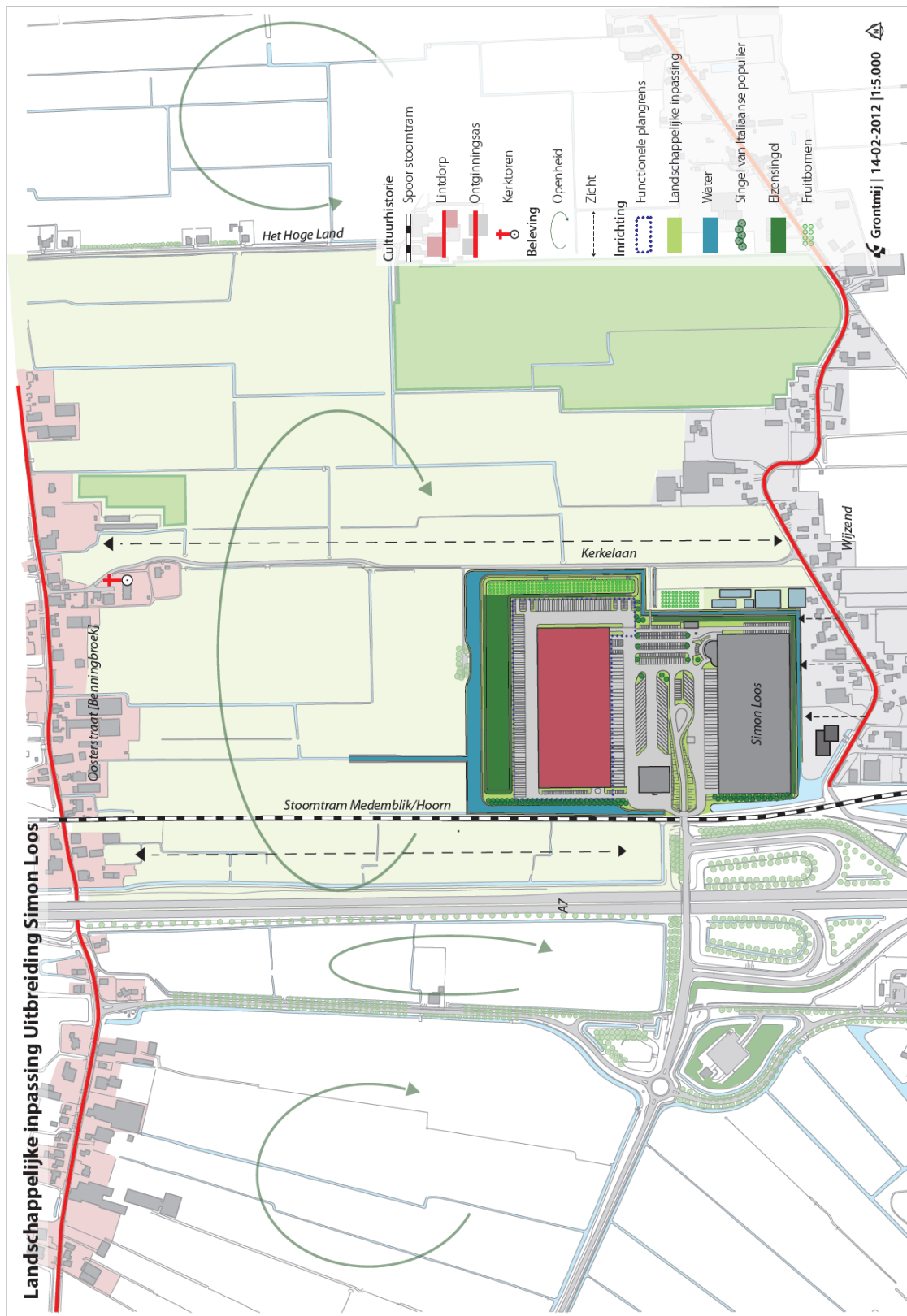
6.1.3 Historische structuurlijnen

Langs het plangebied loopt de spoorlijn Hoorn-Medemblik. Het spoor is nog steeds in gebruik als museumstoomtram.

6.1.4 Cultuurhistorische objecten

Nabij het plangebied lopen twee dorpslinten (Nibbixwoud en Benningbroek). Binnen deze linten zijn stolpboerderijen cultuurhistorische objecten. De Wijzend tevens een oude ontginningsas waarlangs veel stolpboerderijen staan.

De kerktoeren van Benningbroek, langs de Kerkelaan, heeft waarde als baken in het landschap.



6.1.5 *Openheid*

De omgeving van het plangebied is een overwegend vlakke, kleinschalige zeekleipolder met een halfopen karakter. Op macroniveau valt het plangebied buiten de contouren van de groot-schalige open gebieden de Wieringermeer en Laag Holland. Het vormt op lokaal niveau volgens de kaarten de grens tussen het gesloten gebied van het lintdorp Wijzend en het open landelijke gebied direct er naast.

6.1.6 *Stilte en donkerte*

Het plangebied valt buiten stiltegebieden binnen de provincie. Beleidslijnen voor donkerte gebieden (vrij van lichtvervuiling) zijn nog in de maak.

6.1.7 *Dorps-DNA*

Het open Westfriesse landschap wordt begrensd door langgerekte lintdorpen. Nibbixwoud en Benningbroek zijn de lintdorpen die de ruimte rondom het plangebied begrenzen en welke op de Cultuurhistorische Waardenkaart als cultuurhistorische bewoningassen zijn benoemd als 'van waarde'. De Wijzend is binnenwaterkerende kade als 'van waarde' aangewezen.

De dorpen hebben een lineaire structuur waarbinnen de weg of dijk de ruimtelijke structuurdrager is. De bebouwing is georiënteerd op deze structuurdrager. Er zijn rafelige dorpsranden; zachte overgangen tussen dorp en landschap. Vanuit de dorpslinten zijn er doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig. Naar de dorpskern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat bebouwing dichter op elkaar. Het karakter verschilt per dorpslint door variatie in bebouwingsdichtheid, erfbeplanting en architectuur.

6.2 **Rijksbeleid**

Het plangebied valt binnen de begrenzing van de contouren van Belvédèregebied de Gouw. De Gouwpolder en een klein deel van de Gouw staan op de voorlopige UNESCO erfgoedlijst. Het hele Gouwgebied is vervolgens als Belvédèregebied benoemd. In dit kader wordt dan ook gesteld dat: 'de ontwikkeling van stads- en dorpsuitbreiding bij Hoogwoud, Opmeer, Wognum, (...) en van de ontwikkeling van bedrijfsterreinen bij Medemblik, Wognum en (...) goed ingepast en gestuurd moeten worden.

6.3 **Inpassing van het initiatief**

De inpassing van de uitbreiding van Simon Loos wordt in deze paragraaf beschreven aan de hand van de vijf elementen waaraan de provincie Noord-Holland de beeldkwaliteit toetst (ontwikkelingsgeschiedenis, bebouwingskarakteristieken, ordeningsprincipes, bredere omgeving en bestaande kwaliteiten). Hierbij wordt teruggekoppeld naar de hierboven beschreven kernkwaliteiten.

Zicht vanaf spoorlijn



Bestaande situatie



Impressie toekomstige situatie



6.3.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied is onderdeel van het Westfries landschap. Westfriesland was ooit een veengebied dat is bedijkt en ontgonnen. Na de ontwatering en agrarische gebruik van de bodem is het veen verdwenen en kwam de oude zeeklei aan de bodem. De oude kreekbeddingen zijn nu door hun zanderige ondergrond herkenbaar als verhogingen in het landschap.

Hoewel het veen is verdwenen is de ontginningsstructuur nog duidelijk herkenbaar in het landschap. De Oosterstraat (Benningbroek) en de Oosteinderweg (Nibbixwoud) zijn oorspronkelijke woon- en ontginningssassen, vanwaar het veengebied in de middeleeuwen is ontgonnen. Ook de Wijzend is van oorsprong een ontginningssas, maar de meeste bewoning hier is pas langs in de 19^e en 20^e eeuw gekomen.

In het agrarische gebied buiten de linten is de oorspronkelijke verkaveling verdwenen door ruilverkavelingen uit de jaren '60, maar de richtingen van deze structuur zijn nog wel bepalend. De Kerkelaan en het Hogeland stammen uit deze tijd.

In de 19^e eeuw en 20^e eeuw groeide de infrastructuur in het gebied. In eerste instantie door de aanleg van kaden en vaarten. In de 1887 is de stoomtram Hoorn-Medemblik in gebruik genomen. In 1937 is de Rijksweg 7 in gebruik genomen, als enkelbaans weg met gelijkvloerse kruispunten. Van 1975 tot 1987 is de weg in fasen omgebouwd tot de autonome autosnelweg zoals die nu in het landschap ligt.

Tijdsdiepte

Het terrein van Simon Loos hoort bij de tijdslaag van de A7 en sluit aan op de zuidelijk van het plangebied gelegen bedrijvigheid langs de A7. De onduidelijkheid tussen tijdslagen is er tussen de kruising van de A7 en de bebouwing van de Wijzend. Er is niet altijd leesbaar bij welke tijdslaag welke bebouwing op gericht is (hoort het bij de A7 of bij het landelijke gebied. Een sterkere beplanting rondom het bestaande gebouw (zie *bestaande kwaliteiten*) vergroot deze helderheid.

Kerkelaan, zicht naar het zuiden



Bestaande situatie



Impressie toekomstige situatie

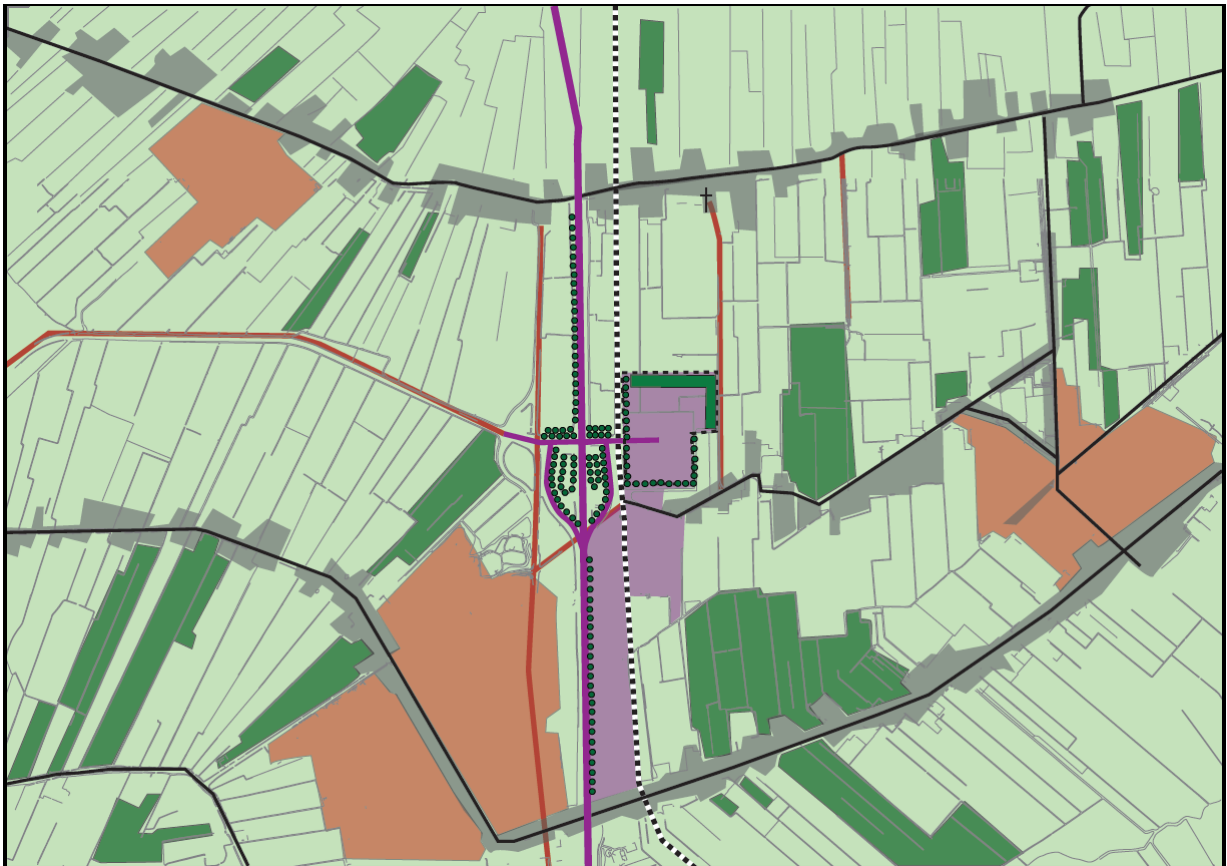
Bebouwingskarakteristieken

De bebouwingsstructuur die van belang is om de inpassing van de uitbreiding van Simon Loos te beschrijven hangt samen met de ontwikkelingsgeschiedenis. De oudste bebouwingsstructuren zijn de oude bewoningsassen: Nibbixwoud en Benningbroek uit de middeleeuwen en de bebouwing langs de Wijzend en Ganker uit de 19^e eeuw. In de 20^e en 21^e eeuw zijn de bebouwingsstructuren in het gebied verder gegroeid, maar staan min of meer los van de oude bebouwingslinten. Aan de lintdorpen zijn woonwijken gegroeid en langs de A7 zijn bedrijventerreinen gekomen.

Het terrein van Simon Loos en de voorgenomen uitbreiding horen bij de bebouwingskarakteristieken langs de A7. De bedrijfsgebouwen hebben een grote korrel ten opzichte van de schaal van de lintbebouwing en is op de A7 georiënteerd. De A7 is grotendeels autonoom ten opzichte van het landschap en de bedrijven langs de Rijksweg doen daar in mee.

Dorps-DNA

Voor een heldere inpassing moet het dan ook duidelijk zijn dat het terrein van Simon Loos onderdeel is van de A7 en losstaat van de lintbebouwing langs de Wijzend. Dit is voor een groot deel al aanwezig doordat het terrein een eigen ontsluiting heeft op de A7 en geen gebruik maakt van de wegen waar het lintdorp zicht op oriënteert. De inrichting van het terrein en de erven langs de Wijzend staan met de achterzijden naar elkaar. Zie verder *bestaande kwaliteiten*.



Kerkelaan, zicht naar het noorden



Bestaande situatie



Impressie toekomstige situatie

6.3.2 Ordeningsprincipes

Aansluitend bij bovenstaande ontstaansgeschiedenis en bebouwingskarakteristieken zijn er in het Westfriesse landschap rondom het plangebied feitelijk drie onderdelen te onderscheiden. Er is het landelijke gebied, dat bestaat uit de agrarische percelen, boerenerven en de lintdorpen. Daarnaast is er het landschap van de A7 met het soms verhoogde wegtracé, de ongelijkvloerse knooppunten en de aanliggende bedrijventerreinen. Ten slotte zijn er de losse woonwijken, maar zij hebben verder geen invloed op de inpassing van de uitbreiding.

Historische structuurlijnen

De museumstoomtram is een cultuurhistorische lijn die door het landschap van Westfriesland slingert en op verschillende plaatsen bebouwd gebied kruist. Het tracé van de museumstoomtram wordt door de uitbreiding niet aangetast. Wel zal het spoor hier langer door verdicht en bebouwd gebied gaan lopen. Op de meeste plaatsen wordt de stoomtram binnen bebouwd gebied begeleidt door groen. Door in het ontwerp van de uitbreiding tussen het spoor en het terrein van Simon Loos een bomenrij te plaatsen wordt hier op aangesloten.

Cultuurhistorische objecten

Rondom het plangebied bestaan deze objecten uit stolpboerderijen langs de Wijzend en Benningbroek en de kerktoren aan het einde van de Kerkelaan.

De bouwkundige waarde of de beleving van de stolpboerderijen wordt met de uitbreiding niet aangetast.

Het zicht van de kerktoren langs de Kerkelaan wordt nauwelijks kleiner. Gezien vanaf de A7 en de museumstoomtram is de toren nog steeds goed zichtbaar. Vanaf de A7 blijft het zicht sterk door de open ruimte die blijft bestaan tussen de rijksweg en het terrein van Simon Loos aan de noordzijde van de aansluiting. Ook langs de Kerkelaan blijft het zicht op de toren in stand, al wordt het zicht vanaf de Wijzend iets minder door de terp met bomen. Een toekomstige verdere uitbreiding van Simon Loos in noordelijke richting, is voor de gemeente niet aanvaardbaar omdat daarmee de resterende open ruimte te klein wordt. Voor Simon Loos is de huidige beoogde uitbreiding ook de eindsituatie voor deze locatie, een verdere toekomstige uitbreiding is niet voorzien.

Openheid

De openheid rondom het plangebied wordt beleefd vanuit de A7, de museumstoomtram, de Kerkelaan, het Hogeland, het Ganker en vanaf doorzichten vanuit Benningbroek en vanaf de Wijzend.

Hoewel de uitbreiding van Simon Loos in vierkante meters ten koste gaat van de open ruimte, heeft dit slechts beperkte invloed op de beleving van deze ruimte, doordat er na de uitbreiding nog een grote open ruimte herkenbaar is aan de noord- en oostzijde van het plangebied.

6.3.3 Wijdere omgeving

Het terrein van Simon Loos ligt binnen een ruimtelijke eenheid die wordt gevormd door de lineaire bebouwing langs de Oosterstraat (Benningbroek), Het Hoge Land en de Wijzend, die behoren tot het landelijke gebied. De westgrens wordt gevormd door de A7 en zijn begeleidende bomenrij.

Bij de inpassing van het terrein is het van belang dat er helderheid ontstaat tussen het onderscheid wat landelijk gebied is en wat bij de A7 hoort. Daarom is de terreininrichting van Simon Loos georiënteerd op de A7 en de aansluiting.

Binnen het Westfriesse landschap worden de grootste vlakken vaak gevormd door boomgaarden die omzoomd zijn met gebiedseigen elzensingels. Vanuit deze benadering is gekozen om het terrein van Simon Loos ook met een dergelijke groene inrichting te omzomen, zodat vanuit de omgeving de grootschalige bedrijvigheid wordt afgeschermd en een beeld ontstaat dat beter bij

het Westfriesse landschap past. Om ook in de winter de bedrijvigheid grotendeels af te scher-
men is de groene inrichting in het ontwerp op een grondlichaam gelegd.

6.3.4 *Bestaande kwaliteiten*

Naast de inpassing van de gewenste uitbreiding, zoals hierboven beschreven, draagt het nieu-
we ontwerp bij aan een verduidelijking van de huidige situatie. Door de dichte ligging van de
bestaande loods dicht op de bebouwing langs de Wijzend is er tussen de erven door steeds
zicht op de loods. Door met de uitbreiding ook de groenstructuur langs de bestaande bebou-
wing aan te brengen en te versterken ontstaat een aangenamer, groener beeld vanaf de linten
en ontstaat een duidelijker scheiding tussen de bedrijvigheid van de A7 en de bebouwing van
het landelijke gebied.

7 Conclusie

Het rapport onderzoekt het nut en noodzaak van de beoogde uitbreiding van Simon Loos B.V. Daarbij wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve planningsopgave voor uitbreiding van bedrijventerreinen en de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.

Het onderzoek naar nut en noodzaak van de beoogde uitbreiding van Simon Loos levert de volgende conclusies op:

- Transport en logistiek is een groeisector, vooral in warehousing en value added logistics.
- Het betreft een succesvolle onderneming, die een reëel en urgent verzoek heeft voor uitbreiding.
- Het bedrijf zit momenteel op de meest optimale locatie die nog niet zo lang geleden zorgvuldig is gekozen en waarin fors is geïnvesteerd.
- De activiteiten zijn van groot belang voor de regio West-Friesland en de uitbreiding voorziet in een toename aan werkgelegenheid.
- Het betreft geen reguliere uitbreiding van bedrijventerrein, maar uitbreiding van één specifiek bedrijf.
- Spreiding over twee locaties is geen optie. .
- Totale verplaatsing naar een beschikbare alternatieve locatie is niet reëel.
- De huidige locatie biedt mogelijkheden voor een uitbreiding die passend is in het landschap.
- De uitbreiding biedt kansen om ook het bestaande bedrijf beter landschappelijk in te passen.
- Met de uitbreiding wordt een eindsituatie gecreëerd, een toekomstige verdere uitbreiding op deze locatie is door het bedrijf niet voorzien en voor de gemeente ook niet acceptabel.

Op basis van deze rapportage kan de gemeente Medemblik de provincie Noord-Holland verzoeken om de planningsopgave zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie aan te passen. Vervolgens kan de gemeente Medemblik de procedure van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Simon Loos starten. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal gemotiveerd worden dat voldaan wordt aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de provinciale verordening.

Bijlage 1

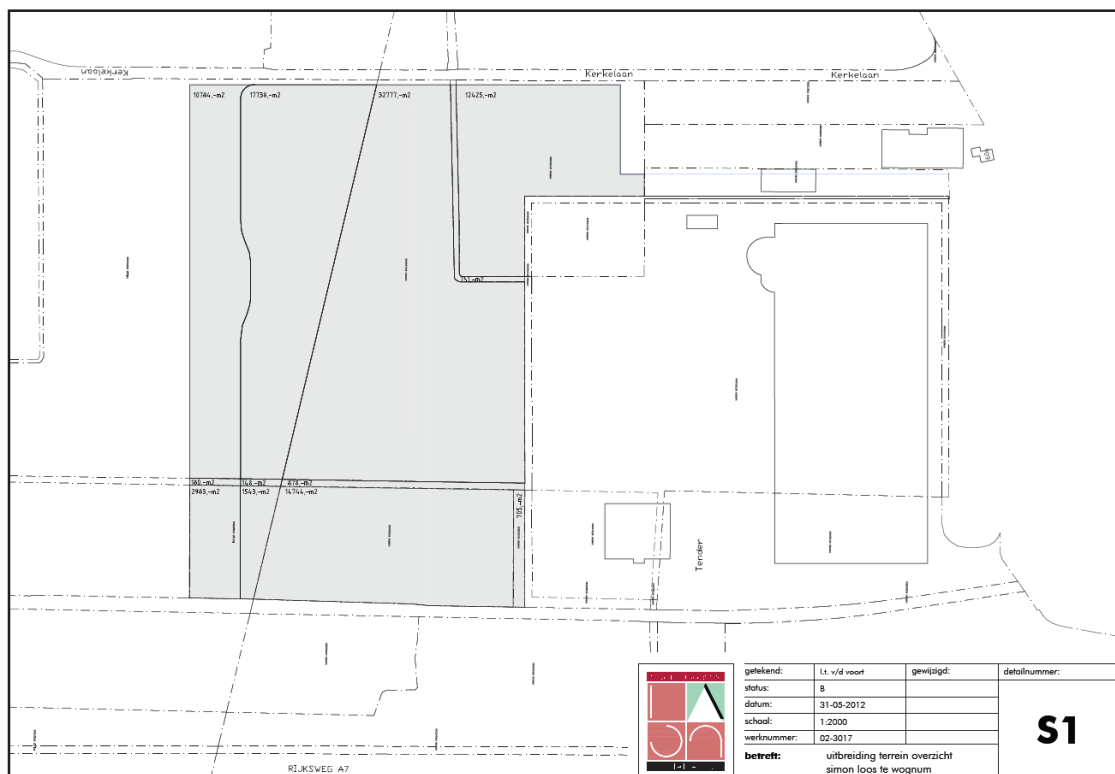
Grens terreineigendom uitbreiding Simon Loos



uitbreiding terrein overzicht Simon Loos Wognum

d.d. 31-05-2012

kavel	sectie	nummer	m2	
KGL01S 00013G0000	G	13	148	
KGL01S 00026G0000	G	26	17.738	
WNM00N 00723G0000	G	723	878	
WNM00N 00723G0000	G	723	751	
WNM00N 00644G0000	G	644	32.777	
			52.292	totaal



getekend:	L. v/d voort	gewijzigd:		detailnummer:	
status:	0				
datum:	31-05-2012				
schaal:	1:2000				
werknnummer:	02-3017				
betreft:	uitbreiding terrein overzicht simon loos te wognum				

S1