

CHW-plan / bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Veken 4 (eerste fase)

Gemeente Opmeer



Theo Bentvelsen, projectleider Opmeer
Piet Zuidhof, stedenbouwkundige BRO

Theo Bentvelsen, projectleider Opmeer

Introductie

Aanleiding

- Bedrijventerrein De Veken (1 t/m 3) is volledig uitgegeven
- Er is veel belangstelling voor nieuwe bedrijfsvestiging in Opmeer
- Concrete vraag richting De Veken CV: 18 ha (m.n. lokale bedrijven)
- Momenteel onderzoek behoefte bedrijventerreinen door provincie
- Voorontwerp bestemmingsplan De Veken 4 als eerste stap

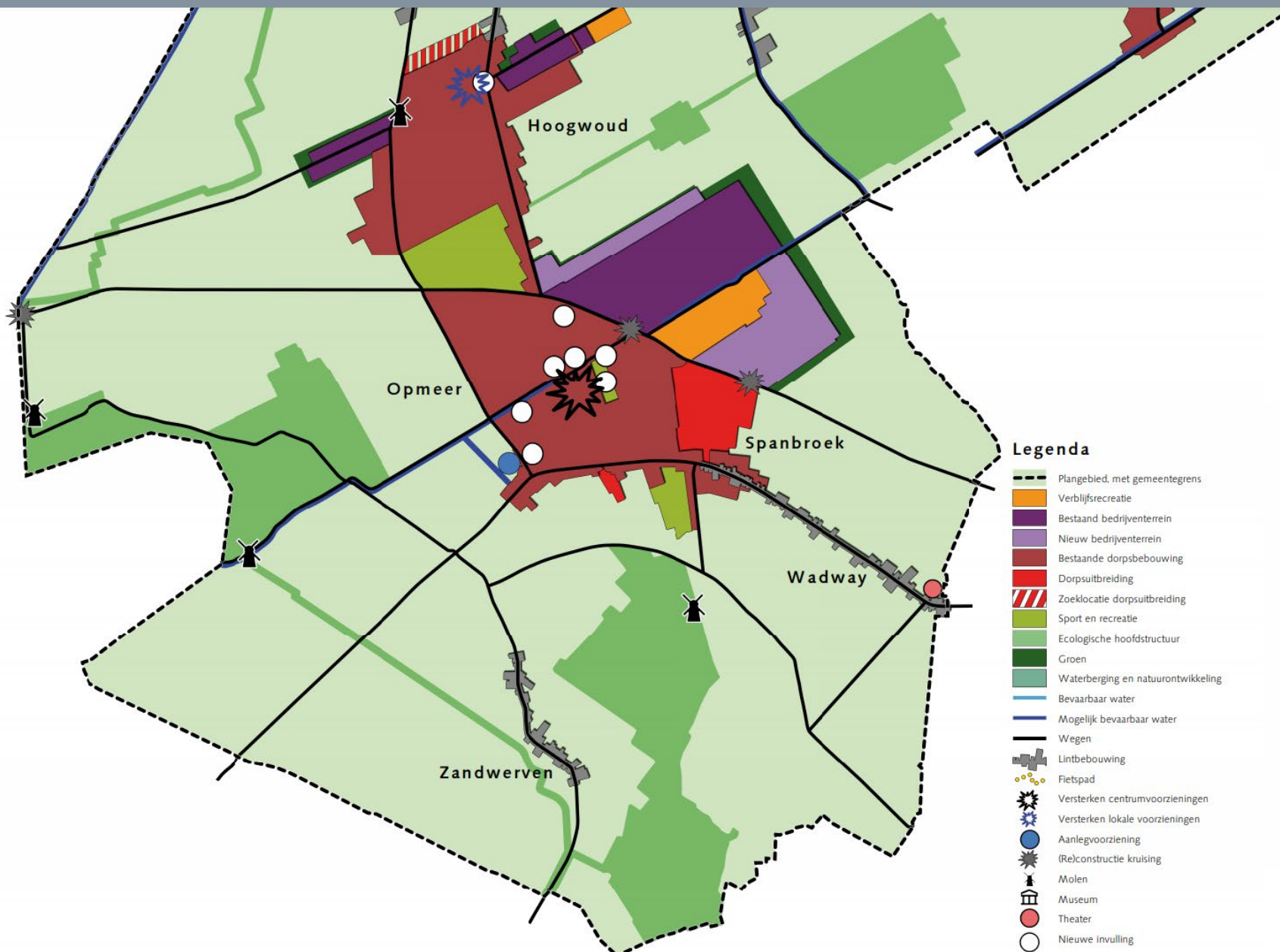
Agenda

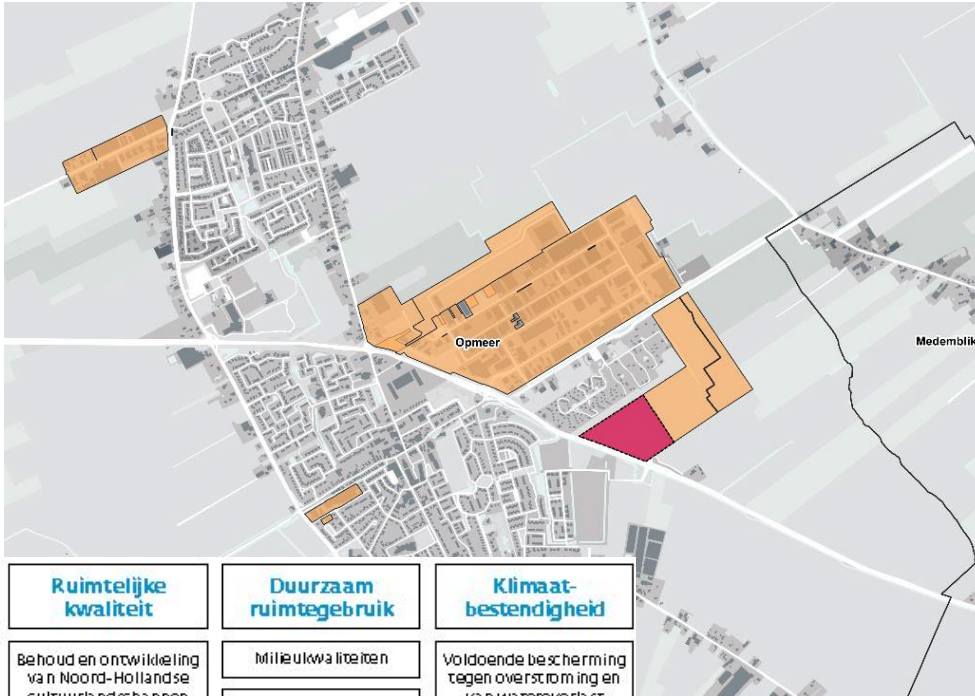
- Toelichting op het Voorontwerp bestemmingsplan De Veken 4
- Vervolgstappen
- Vragen ?

							1
2	3	4	5	6	7	8	
9	10	11	12	13	14	15	
16	17	18	19	20	21	22	
23	24	25	26	27	28	29	
30	31						

Piet Zuidhof, stedenbouwkundige BRO

Beleidskaders

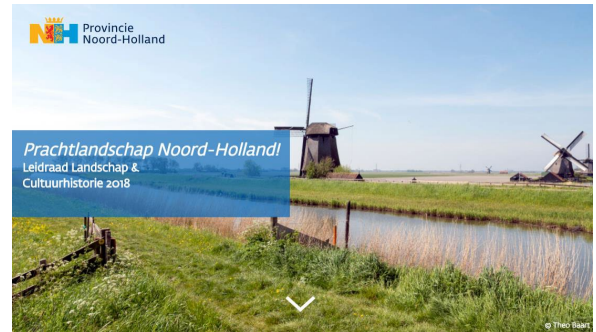




Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieu kwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en van wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling verkeers- en vervoersnetwerken	Behouden ontwikkeling van natuurgebieden
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Omgevingsvisie NH2050

Provinciale Ruimtelijke Verordening → Omgevingsverordening NH2020 (17 November 2020)



Behoeft: bedrijven

- Onderzoek Buck Consultants (2020):
 - Berekende behoefte 2020-2030 is 9 ha. netto bedrijventerrein
 - Inmiddels al een concrete vraag naar 18 ha. (!) met intentie om in 2022/2023 te bouwen
 - In Westfriesland is sprake van een toenemend tekort aan bedrijventerrein
 - Volgende fase komt daarmee al snel in beeld

Behoeft: detailhandel

- Marktruimte ontbreekt voor nieuwe winkelmeters in West-Friesland
- Uitzondering mogelijk voor bijv. bouwmarkten en showrooms autohandel

Internethandel of webwinkels

- Uitsluitend internetverkoop zonder fysiek consumenten-contact is passend

Ondergeschikte vormen

- Onder voorwaarden toegestaan:
 - ondersteunende winkelverkoop
 - beperkt in oppervlak
 - uitsluitend bij productiebedrijven


Kantoren

- Incidenteel worden zelfstandige kantoren toegestaan



Analyse van de plek



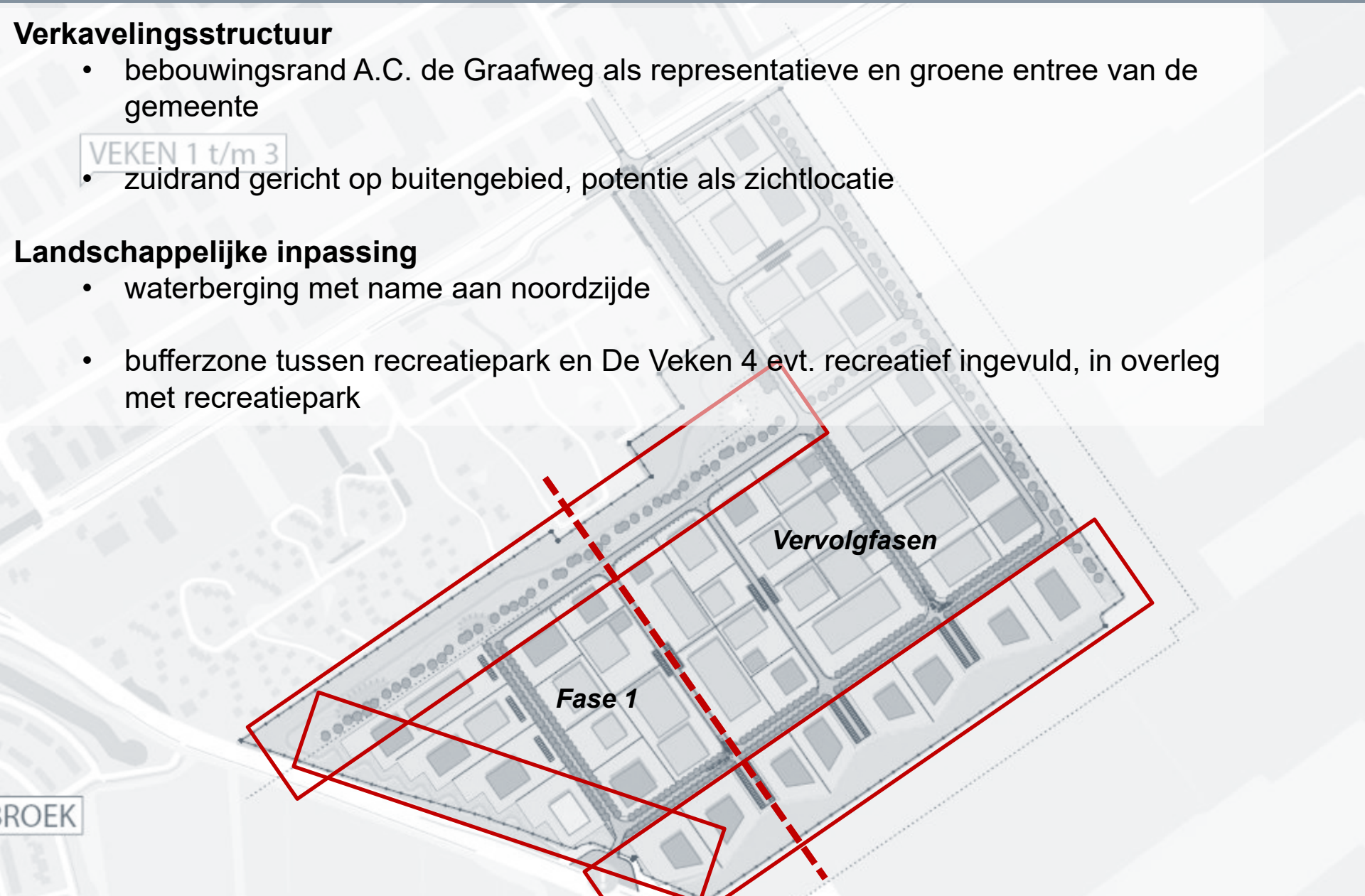
- 
- Flora- en fauna (+ stikstof)
 - Bodemonderzoeken
 - Bedrijven en milieuzonering
 - Verkeer en parkeren
 - Luchtkwaliteit
 - Externe veiligheid
 - Waterparagraaf

Verkavelingsstructuur

- bebouwingsrand A.C. de Graafweg als representatieve en groene entree van de gemeente
- VEKEN 1 t/m 3
- zuidrand gericht op buitengebied, potentie als zichtlocatie

Landschappelijke inpassing

- waterberging met name aan noordzijde
- bufferzone tussen recreatiepark en De Veken 4 evt. recreatief ingevuld, in overleg met recreatiepark



Duurzaamheid en energie

- Intensief ruimtegebruik
- Duurzame oplossingen op gebied van water
- Bedrijventerrein moet onderdeel worden van de leefomgeving
- Warmtepompen, gasloos, zonnecollectoren, nationaal pakket Duurzaam Bouwen als richtsnoer

Klimaatadaptatie

- Bedrijventerreinen zijn met name kwetsbaar voor hittestress en wateroverlast
- Oplossingen:
 - *groene daken / gevels toepassen*
 - *bomen en groenstroken, ook op eigen terrein*
 - *verbreden van bestaande sloten, extra oppervlaktewater toevoegen*
 - *waterdoorlatende bestrating toepassen*
 - *lokaal opvang regenwater (bijv. regentonnen, grindkoffers, etc.)*

Zonnepanelen op dak



Rhenus Eindhoven

Gerealiseerd met huurconstructie dak aan energieleverancier

Ook opzet energie-coöperatie mogelijk

Zonnepanelen op parkeerplaatsen



Eva-Lanxmeer Culemborg

Opwek van duurzame energie / schaduw voor auto



Aanleg



Resultaat

- Klimplanten met of zonder klimrek/klimkabels
- Voordelen: Goedkoper dan gevelsystemen, veerkrachtiger tegen droogte, kunnen uitbundig bloeien
- Onderhoud noodzakelijk, keuze voor wintergroen, aanleg inclusief mogelijkheid tot bewatering bij extreme droogte

Bedrijventerrein Grote Polder, Zoeterwoude

Diverse beplanting = klimaat adaptief en biodivers

Tussen/langs bebouwing/geveltuinen/bermen

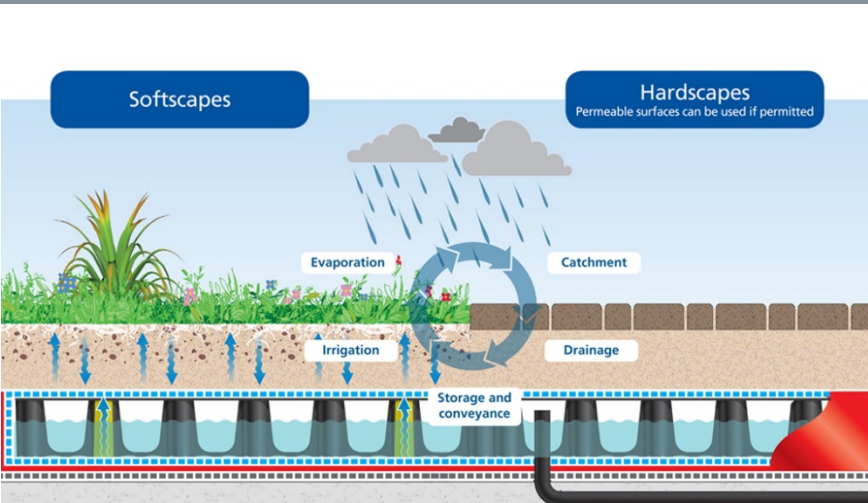


P&R Oudorp, Alkmaar

Waterdoorlatende bestratingen



Groen/blauwe daken



Project Smartroof 2.0 Marineterrein, Amsterdam

Groen/blauwe daken zijn effectief en veerkrachtig

Klassieke groene daken bestaan uit sedum die na lange droogte nog maar weinig water vasthouden

Bedrijvenpark Apeldoorn Opvang en vertraging waterafvoer



Voorbeelden ecologische aanpassingen



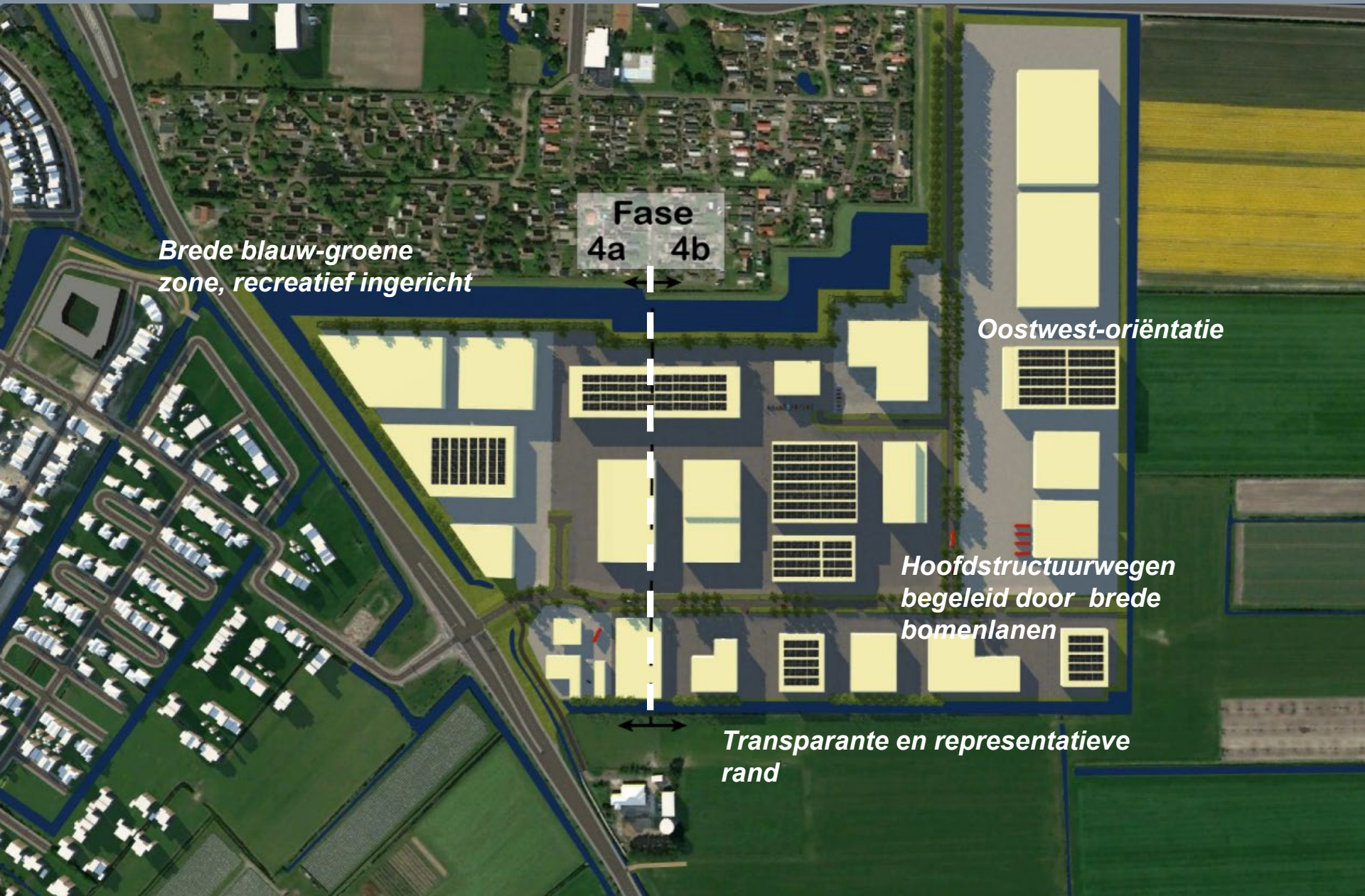
Combinaties van aanpassingen



Transferium Den Bosch

Groene gevels / zonnepanelen / bijenhotels / vleermuiskasten

Voorlopig verkavelingsplan



Brede blauw-groene zone, recreatief ingericht

Fase 4a 4b

Oostwest-oriëntatie

Hoofdstructuurwegen begeleid door brede bomenlanen

Transparante en representatieve rand

Impressies toekomstig bedrijventerrein

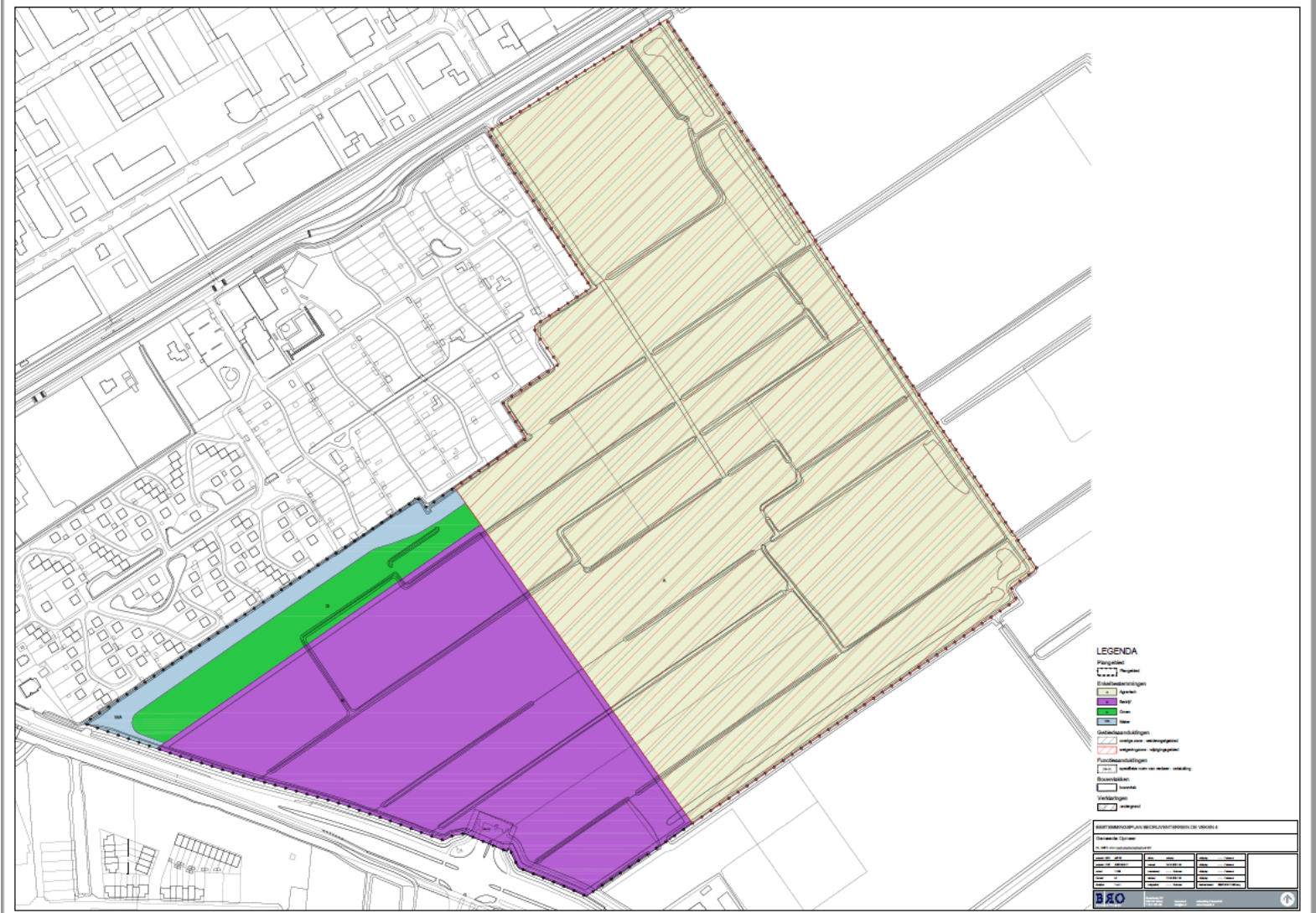


1. Opnemen van bepaalde welstandseisen
2. Opnemen van **maatregelen voor klimaatadaptatie**
3. Het treffen van extra **duurzame maatregelen** voor gebouwen en gebiedsinrichting.
4. Meer en flexibele ontwikkelruimte voor bedrijven op het bedrijventerrein
5. **De termijn van 10 jaar** waarbinnen het totale plan moet worden gerealiseerd dient niet meer van toepassing te zijn
6. Experimenteren met/voorbereiden van de Omgevingswet (onder andere **uitgestelde onderzoekverplichting**, opnemen open normen etc.)

In ieder geval de realisatie mogelijk maken en anticiperen op de (markt)ontwikkelingen



Verbeelding en fasering



Voorontwerpbestemmingsplan De Veken 4

- 6 weken ter inzage
- Digitale inloopavonden
- Vooroverleg
- Nota van inspraak

Ontwerp bestemmingsplan De Veken 4

- Aanpassing op het voorontwerp
- Na collegebehandeling 6 weken ter visie
- Opstellen Nota van Zienswijzen

Vaststelling bestemmingsplan De Veken 4:

- Behandeling in commissie Ruimte
- Vaststelling door raad
- Na vaststelling 6 weken ter inzage
- Evt. beroepsprocedure Raad van State

Zonder beroepsprocedure zou **uitgifte** eerste bedrijfskavel **medio 2022** haalbaar moeten zijn

CHW-plan / bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Veken 4 (eerste fase)

Gemeente Opmeer



Vragen ?