

CHW-plan / bestemmingsplan  
Bedrijventerrein De Veken 4  
Gemeente Opmeer  
Voorontwerp



CHW-plan / bestemmingsplan  
Bedrijventerrein De Veken 4  
Gemeente Opmeer  
Voorontwerp

Rapportnummer: P02891\_2

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0432.BP80901-0001

Datum: 21 oktober 2020

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Opmeer

Projectteam BRO: PZ, JvdA, RM

Concept: september 2020

Voorontwerp:

Ontwerp:

Vaststelling:

Bron foto kaft: BRO

Beknopte inhoud: --

BRO  
Vestiging Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E info@bro.nl

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Omgevingsvisie Novi	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050	20
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening	21
3.2.3 Pact van West-Friesland	24
3.2.4 Regionaal convenant werklocatie West-Friesland	24
3.2.5 Structuurschets West-Friesland: een dijk van een regio	25
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 Structuurvisie Opmeer 2025	25
3.3.2 Welstandsnota Opmeer	25
3.3.3 Groenbeleidsplan 2018-2021	26
3.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan "Opmeer Goed op Weg" 2020-2027	26
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>28</b>
4.1 Verkeer en parkeren	28
4.2 Bedrijven en milieuzonering (o.a. geluid)	28
4.3 Luchtkwaliteit en stikstof	29
4.4 Externe veiligheid	30
4.5 Ecologie	31
4.6 Bodem	34
4.7 Water	36
4.8 Archeologie	37
4.9 Cultuurhistorie	39
4.10 Toetsing Besluit m.e.r. / vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
4.11 Kabels, leidingen en zoneringen	40

<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>41</b>
5.1 Inleiding	41
5.2 Crisis en herstelwet	42
5.3 Bestemmingen	42

<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>45</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	45
6.1.2 Kostenverhaal	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.2.1 Vooroverleg	46
6.2.2 Inspraak	46
6.2.3 Vaststellingsprocedure	46

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Quickscan mogelijkheden Detailhandel
- Bijlage 2: Behoefteteonderzoek uitbreiding
- Bijlage 3: Externe veiligheid
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Verkeer en parkeren
- Bijlage 7: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 9: Rapport bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 10: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 11: Reacties vooroverleg en inspraak
- Bijlage 12: CHW-stukken
- Bijlage 13: Ladderonderbouwing
- Bijlage 14: Strategische notitie

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Opmeer heeft het plan om het bedrijventerrein De Veken in zuidelijke richting uit te breiden. Deze ontwikkeling past in de visie regionale bedrijventerreinen West-Friesland van 2006 en de structuurvisie Noord-Holland tot 2040. De ontwikkeling van de eerste fase betreft 5,2 ha uitgeefbare grond (netto). Bruto gaat het om ca. 10 ha. terrein dat voor deze eerste fase van de totale ontwikkeling benodigd is.

Jaren geleden is reeds een bestemmingsplan opgesteld voor dit gebied dat destijds als voorontwerp ter visie heeft gelegen. Daarna is het plantraject stil komen te liggen vanwege de economische crisis en het daarmee verband houdend restrictieve beleid van de provincie Noord-Holland inzake bedrijfsterruinenontwikkeling binnen de provincie.

Mei 2019 is het regionaal convenant werklocaties Westfriesland ondertekend, waarmee de Veken 4 opnieuw op de agenda is geplaatst om tot ontwikkeling te brengen. Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden waardoor de totale planvoorraad is beperkt tot een aanbod waarvoor daadwerkelijk (directe) vraag bestaat. De verdeling van de terreinen is gebaseerd op het rapport 'Ondernemend West-Friesland, vervolg behoefteraming werklocaties' van De Bont voor Ruimte/Urhahn/Bureau Buiten d.d. juli 2014 en het advies Regionale Uitvoeringsstrategie, Bedrijventerreinvisie West-Friesland van Urhahn/Tenman, mei 2015. Onlangs is de Ladderonderbouwing opgesteld, waaruit mede is gebleken dat inmiddels sprake is van een grotere behoefte. Op basis van de actuele vraag is onderhavig bestemmingsplan opgesteld, met een doorkijk naar de totale ontwikkeling.

Als eerste stap naar het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld, dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan. De NvU omvat de hoofdlijnen voor deze ontwikkeling.

## 1.2 Plangebied

Bedrijventerrein De Veken 4 vormt de derde uitbreiding van het bedrijventerrein De Veken, dat geheel gelegen is ten noorden van de A.C. de Graafweg. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats net ten noorden van de nieuwe woonuitbreiding Heerenweide. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het te ontwikkelen plangebied ligt ten noordoosten van de kern Spanbroek in de gemeente Opmeer. De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het buitengebied van Opmeer. Enkele agrarische percelen vormen de oostelijke grens. De zuidelijke grens wordt bepaald door de A.C. de Graafweg (N241). Het recreatiepark West-Friesland vormt tenslotte de westelijke begrenzing.



Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (in rood de eerste fase)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Opmeer' (vastgesteld 8 december 1987, goedgekeurd GS 5 juli 1988). Dit deel van het buitengebied is destijds niet herzien bij de grootschalige herziening van alle buitengebiedplannen voor de gemeente Opmeer, aangezien er toen van uit is gegaan dat er een bedrijvenlocatie zal worden gerealiseerd en een herziening niet opportuun is.

De beoogde bedrijvenbestemming met de daarbij behorende bouwmogelijkheden en voorzieningen kan niet gerealiseerd worden binnen de vigerende bestemming. Om deze redenen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om het gewenste bedrijventerrein te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1.2: Mogelijk verkavelingsplan De Veken 4 (gehele ontwikkeling)



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is conform het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie bestemd voor agrarische functies en water. Er is geen sprake van opstallen op het terrein.

### 2.2 Toekomstige situatie

Het bedrijventerrein De Veken 4 wordt gefaseerd ontwikkeld. De eerste fase wordt thans bestemd, waarbij rekening wordt gehouden met een mogelijke toekomstige doorontwikkeling. De oostwest-oriëntatie van de huidige zichtbare landschappelijke structuren zijn een aanleiding voor het specifiek vormgeven van het bedrijventerrein. De richtingen uit de onderliggende kavellijnen zijn sturend voor de stedenbouwkundige opzet.

Er wordt een brede blauw/groene zone van circa 50 meter breedte vrijgehouden ten zuiden van het recreatiepark West-Friesland. Deze maat komt voort uit de milieucontour rondom het toekomstige bedrijventerrein. De zuidwestzijde van de rand van het gebied is representatief ingericht. De zuidzijde heeft een ideale locatie voor bedrijven om zich te profileren langs de belangrijke verkeersader N241. De oostzijde vormt de scheidslijn met de toekomstige uitbreiding. Inbedding in het landschap is hier (nog) niet aan de orde, hier wordt een toegangsweg voorzien. Hiermee sluit deze eerste fase goed aan op de bestaande structuur en uitstraling van het aangrenzende (toekomstige) bedrijventerrein.

De hoofdgebouwen op de in de randen gelegen kavels dienen naar buiten toe georiënteerd te zijn en dienen voldoende afstand te hebben van elkaar. De kavels direct aan de noordzijde van de aansluiting aan de provinciale weg hebben bij voorkeur een bijzondere architectuur en fungeren als blikvanger voor het terrein. De grootschalige kavels aan de binnenzijde van het terrein zijn volledig flexibel in te delen, waarbij wel rekening dient te worden gehouden met de afwatering van het terrein en de beoogde te behouden watergangen. Hierdoor biedt dit kansen voor de realisatie van (grootschalige) opslagplaatsen, productiehallen etc.

Aan de 'binnenzijde' van het gebied wordt de hoofstructuur gekenmerkt door een begeleiding van de wegen met een bomenlaan en een breed openbaar (groen)profiel. Naast een duidelijke begeleiding geven deze structuren een rustige achtergrond aan de voorgelegen representatieve rand. De uitstraling van de bebouwing aan de 'binnenzijde' is minder relevant.



Figuur 2.1: De Veken 4 – mogelijke verkaveling fase 1 in relatie tot de gehele ontwikkeling

### **Infrastructuur, verkeer en parkeren**

Het bedrijventerrein de Veken 4 zal primair vanaf de A.C. de Graafweg worden ontsloten, via de bestaande aansluiting. Ook zal er nader onderzocht worden of het mogelijk is om de Veken 4 in de toekomst te koppelen aan de Veken 1 t/m 3 middels een doorsteek aan de noordkant van het terrein over de Opmeerderweg. Eventueel kan deze verbinding toekomst worden doorgetrokken in noordelijke richting naar Hoogwoud, om hiermee een alternatief te vormen voor de bestaande ontsluiting via de Middelweg-Herenweg. Daarmee wordt de Veken één terrein en kan calamiteitenverkeer voor de Veken 4 geregeld worden. Een alternatief is alleen een calamiteitenroute en een langzaamverkeersroute vanaf de Veken 4 naar de Opmeerderweg te maken, zonder een doorkoppeling voor vrachtverkeer naar de Veken 1 t/m 3.

Daarnaast zal in het stedenbouwkundig ontwerp aandacht zijn voor routes voor fietsers en wandelaars. Ten behoeve van het langzaam verkeer is het gebied omsloten (en doorsneden) door een recreatieve route welke door de groenstroken en langs de waterpartijen loopt. Deze recreatieve route biedt de mogelijkheid tot het maken van een 'ommetje' voor de toekomstige werknemers van de diverse bedrijven.

De interne ontsluitingswegen zijn doelmatig ingericht en volledig bestemd ten behoeve van verkeer en parkeren. Waar mogelijk moet worden gestreefd naar een beeld waarbij het parkeren in of aan deze wegen wordt gesitueerd, bij voorkeur in de vorm van geconcentreerde 'parkeerkoffers' of parkeerhoven, voorzien van waterdoorlatende bestratingen.



Figuur 2.2: De Veken 4 – mogelijke inrichting fase 1 inclusief de oppervlakken uitgeefbaar terrein

### Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing

Het bedrijventerrein de Veken 4 wordt zodanig ontworpen dat er representatieve zones zijn en zones waar de beeldkwaliteit een minder grote rol speelt. Omdat deze richtlijnen vooraf vastliggen hebben potentiële kopers de keuze tussen een representatieve plek met veel regels en een minder prominente plek met meer vrijheid. Sommige beeldbepalende aspecten zoals bouwhoogte, rooilijnen, bebouwingspercentages worden in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd.

De volgende aspecten zijn van belang:

- *Rooilijnen:* continuïteit van de rooilijnen geeft een rustig straatbeeld, ondanks het feit dat de gebouwen op zichzelf sterk van elkaar kunnen verschillen. Met name langs de randen en aan de doorgaande wegen is dit een vereiste. In de niet doorgaande wegen kan de rooilijn enigszins verspringen.
- *Vormgeving en detaillering:* de bedrijven langs de randen bepalen het beeld van Opmeer. Het is dan ook belangrijk dat bij het ontwerp van deze gebouwen veel aandacht wordt besteed aan de vormgeving en detaillering. De gebouwen moeten zich richten naar de A.C. de Graafweg en het open landschap. De gevels zijn representatief en transparant, door een stijlvolle, terughoudende vormgeving blijft het totaalbeeld rustig. Ook de minder zichtbare gebouwen worden op een zorgvuldige manier vormgegeven. De aandacht voor het ontwerp verdient zich terug door een hoge beeldkwaliteit zonder dat dit extra kosten met zich mee hoeft te brengen.
- *Materiaal- en kleurgebruik:* het bedrijventerrein de Veken 4 is van veraf zichtbaar. Het is hoe dan ook een duidelijk zichtbaar element in het landschap. Om het terrein toch zoveel mogelijk aan te laten sluiten met het open landschap lijkt het voor de hand te liggen geen felle, opvallende kleuren toe te passen maar daarentegen een rustig kleurenpalet te kiezen.
- *Korrelgrootte:* de overgang naar het open landschap wordt genuanceerd door de gebouwen langs de randen in kleinere eenheden te bouwen, met ruimte daartussen. Hiermee wordt de overgang naar het landschap vriendelijker.
- *Erfafscheidingen en open opslag:* er zullen voor de verschillende deelgebieden verschillende eisen gelden met betrekking tot hekken e.d. Langs de meest representatieve randen zullen

hekken niet zijn toegestaan, langs de overige wegen zijn hekken toegestaan mits volgens een beperkt aantal regels vormgegeven. Open opslag kan een terrein een zeer rommelige uitstraling geven en is in principe alleen toegestaan buiten het zicht vanaf de openbare weg.

- *Reclame en bewegwijzering*: de bedrijven zullen zichzelf willen presenteren naar hun bezoekers. Dit dient te worden gereguleerd. Hierdoor ontstaat ook in dit opzicht een eenduidig beeld en is ook 's nachts het bedrijventerrein aantrekkelijk. Het verdient de voorkeur dat er voor het terrein één duidelijk bewegwijzeringsstelsel wordt gekozen.

### **Beeldkwaliteitsaspecten openbare ruimte**

De openbare ruimte bepaalt voor een belangrijk deel de beleving van een werkgebied. Bij het ontwerp van de Veken 4 zal ingezet worden op een doelmatige maar hoogwaardige uitstraling met de openbare ruimte als bindend element. Er zal zoveel mogelijk gezocht worden naar duurzame en veilige oplossingen, bijvoorbeeld door het oppervlak aan verharding zoveel mogelijk te beperken. Uitgangspunt is dat al het parkeren en laden en lossen op eigen terrein wordt opgelost.

De overgang openbaar-privé is van belang voor de beleving van de openbare ruimte. Straatprofielen worden aan de hand van het kabels en leidingenverloop en conform de CROW vormgegeven. Tenslotte zal er bijzonder aandacht zijn voor het gebied gelegen tussen het toekomstige bedrijventerrein en het aanwezige recreatiepark. Deze strook bevat een belangrijk deel van de noodzakelijke waterberging maar zal daarnaast een attractieve afscheiding moeten zijn tussen de twee functioneel gescheiden functies. De beeld- en inrichtingskwaliteit van dit gebied dient invulling te geven aan een aantrekkelijke zone voor recreatief gebruik voor beide gebruikers. De toegankelijkheid dient daartoe te worden geoptimaliseerd.

### **Openbaar groen**

Groen wordt over het algemeen ervaren als een extra kwaliteit in de leefomgeving en zal ook in De Veken 4 veelvuldig worden toegepast. De doelstelling is dat het groen het ontwerp zoveel mogelijk ondersteunt en versterkt. Dit wordt bijvoorbeeld bereikt door de belangrijkste wegen te begeleiden door straatbomen en het toepassen groene randen aan het terrein. De boomkeuze sluit aan op de vegetatie van de omgeving en het toepassen van riet en andere waterplanten past in een waterrijk polderlandschap. Het openbaar groen grenst bij voorkeur aan de openbare weg en niet direct aan de kavels.

De afdeling Groen van de gemeente Opmeer heeft een bomenbeleidsplan opgesteld. Daarin wordt o.a. gesteld dat de bomen in een plan meerdere functies kunnen vervullen. Bijvoorbeeld het versterken van de oriëntatie en herkenning, het verbeteren van de verkeersveiligheid, bijvoorbeeld door de snelheid remmende werking van bomen, kwaliteit van de openbare ruimte en de relatie met de omgeving vergroten. Er wordt gesteld dat hoe meer functies er aan de bomen wordt toegekend, hoe hoger de toekomstverwachting van de bomen is. In de uitwerkingsfase zal hiermee rekening worden gehouden. De gemeente onderscheidt in haar bomenbeleidsplan bovendien een drietal sferen: een historische sfeer, een culturele sfeer en een landschappelijke sfeer. Voor dit plan is de culturele sfeer van toepassing. In het bomenbeleidsplan worden een aantal aspecten met betrekking tot boomaanplant nader omschreven. Het gaat hierbij met name om de soortkeuze, de aard van plantvakken, de grootte en onderlinge afstand van laanbeplanting. Ook wordt ingegaan op de rol die bomen kunnen innemen op grotere, groene ruimtes. Met betrekking tot het onderhoud wordt gesteld dat uitgaan kan worden van een matig intensief beheer.

Naast het openbaar groen zal er ook aandacht worden besteed aan het groen op de eigen terreinen. In het beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing en de inrichting eigen terrein zal dit terugkomen, bijvoorbeeld door op bepaalde delen van het terrein groene erf afscheidingen voor te schrijven of groen als inrichtingselement te stimuleren. Voor de groenstroken naast wegen- en watertaluds wordt een breedte van 5m1 aangehouden. Hierbij wordt uitgegaan van een minimale verhouding van 1:5 voor een talud. Tenslotte is er een duidelijke link tussen de aanleg en instandhouding van groen en water in het kader van de klimaatadaptatie. In de volgende paragraaf wordt hieraan aandacht besteed.

### **Duurzaamheid en werklandschappen**

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordend thema bij de aanleg van nieuwe woon- en werkgebieden en zal ook in de Veken 4 integraal in het ontwerp worden verwerkt. Op het gebied van duurzaamheid volgt Opmeer de (actuele) landelijke ontwikkelingen, zoals aangegeven in het Coaltieaccord. Duurzame innovatieve ontwikkelingen en initiatieven kunnen rekenen op een faciliterende houding van de gemeente. Duurzaamheid speelt zowel in het stedenbouwkundig ontwerp als op gebouwniveau een belangrijke rol. Daarnaast is het van belang om te zorgen dat een terrein in de loop van de tijd zijn kwaliteit behoudt en dat verloedering wordt tegengegaan en te streven naar een cyclisch proces. Al in 2006 heeft de Vrom-Raad een advies geschreven over de toekomst van bedrijventerreinen. De aanbevelingen die van belang zijn voor het ontwerp van Veken 4 zijn: maak van bedrijventerreinen 1) een onderdeel van de leefomgeving en 2) streef naar functiemenging. Deze twee aspecten zullen moeten worden meegenomen in het ontwerp. De volgende duurzaamheidsaspecten zullen in het ontwerp voor het bestemmingsplan waar mogelijk worden meegenomen, verdeeld over inrichtings-/verkavelingsniveau en kavel-/gebouwniveau.

Inrichtings-/verkavelingsniveau:

- Intensief, meervoudig ruimtegebruik: door de kavels efficiënt in te richten wordt het uitgeefbaar terrein zo goed mogelijk benut. Voorbeelden van intensief ruimtegebruik zijn dubbel grondgebruik, schakelen van bedrijfspanden, het toepassen van bedrijfsverzamelgebouwen en collectieve parkeeroplossingen of 'shared courts'. Ook kan gedacht worden aan tijdelijke functies op nog niet gebruikt bedrijfsterrein.
- Naast de benodigde toevoeging van open water (zie waterparagraaf) zal in het ontwerp van het bedrijventerrein de Veken 4 gekozen worden voor duurzame oplossingen op het gebied van water. Gezien de structuur van de grond en het grondwaterpeil is maximale infiltratie van regenwater, waardoor water direct in het gebied wordt opgevangen, niet mogelijk. Wel zal er gekeken worden in hoeverre er een grijswatersysteem, kan worden ontwikkeld, eventueel gekoppeld aan het woongebied Heerenweide.
- De leefbaarheid is een belangrijk aspect als het gaat om duurzame ontwikkelingen. Een bedrijventerrein is idealiter onderdeel van de leefomgeving met goede, veilige fietsroutes en eventueel een horecavoorziening of een andere publieksaantrekkende functie. Ook is er in het gebied ruimte voor flora en fauna.
- Gemeenschappelijke voorzieningen op het gebied van energie, afval en reststoffen verhogen de duurzaamheid van een bedrijventerrein. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre dit soort gemeenschappelijke voorzieningen, met energie- en ruimtebesparing tot gevolg, mogelijk zijn op de Veken 4.

Bovengenoemde ambities kunnen in samenwerking met een parkmanagementorganisatie in gang gezet worden. Samenwerking met de ondernemers van de Veken 1 t/m 3 ligt daarbij voor de hand, een grotere groep ondernemers kan dan profiteren van de collectieve voorzieningen. In de Regionale Energie Strategie (RES) worden de warmtebronnen en netwerken die regionaal beschikbaar zijn in

beeld gebracht. Eind 2019 wordt helder hoe de opgave voor elektriciteit wordt verdeeld in Nederland, ook in Opmeer. Er is dan een eerste indicatie van de hoeveelheid warmtebronnen en de ligging daarvan in relatie tot de warmtebehoefte in de gebouwde omgeving. De gezamenlijke gemeenteraden stellen per samenwerkende regio in het kader van de RES een 'transitievisie warmte' vast met een tijdspad voor het ontwikkelen van alternatieve energievoorziening en het geleidelijk afschaffen van aardgas. Deze transitievisie moet eind 2021 klaar zijn.

Kavel-/gebouwniveau:

- Ook op kavelniveau of in bedrijvenclusters kan energie bespaard worden, bijvoorbeeld door het toepassen van warmtepompen. Sowieso is sprake van een gasloze ontwikkeling van bedrijvigheid op het terrein.
- Op gebouwniveau geldt daarnaast het nationaal pakket Duurzaam Bouwen als aanbeveling. Daarbij kan op gebouwniveau worden gekeken naar duurzaamheidstoepassingen als demontabel bouwen, energieneutraal bouwen, zonnepanelen op daken en het toepassen van groene daken/muren.
- Er wordt een duurzaamheidscoach aangesteld die bedrijven specifiek gaat adviseren op kavelniveau om te investeren in duurzame oplossingen. Elke bedrijf kent zijn eigen behoeftes en de duurzaamheidscoach kan daarop inspelen. Daarbij wordt gekeken naar waterhuishouding, circulariteit, energiehuishouding enz.

### **Klimaatadaptatie**

Zoals aangegeven in het (vorige) Coalitieakkoord (een nieuw Coalitieakkoord is in de maak) wenst de gemeente Opmeer het goede voorbeeld te geven en vervult ze een innovatieve en vooruitstrevende rol in de regio op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie is een vast onderdeel van de omgevings-planologie, waarbij aandacht is voor de stresstest, wateroverlast en rainproof maatregelen. Bedrijventerreinen zijn voornamelijk kwetsbaar voor hittestress en wateroverlast door hevige buien. Wanneer geen adaptatiemaatregelen genomen worden, zijn de extra kosten door klimaatverandering aanzienlijk. Directe en indirecte wateroverlast alsmede hittestress zorgt voor veel schade. Door hittestress neemt de arbeidsproductiviteit af en stijgen ziekenhuisbezoeken. Droogte zorgt ook voor scheuren in het asfalt en/of andere schades aan de openbare ruimte en aan gebouwen.

Maatregelen waaraan kan worden gedacht zijn groene daken, groene gevels, verbreden van sloten, aanleg van wadi's, waterdoorlatende bestrating, regentonnen, verlagen van groenstroken. Deze maatregelen zorgen niet voor een verlaging van de omgevingstemperatuur, dit kan wel door bomen te planten die schaduw creëren. Groene daken en gevels zorgen voor verkoeling in het gebouw en helpen niet alleen tegen wateroverlast. Ze zorgen er ook voor dat het bedrijventerrein er aantrekkelijker uit ziet en de biodiversiteit stijgt. Daarnaast kan het de binnenruimte koelen, zodat uiteindelijk koelingskosten afnemen. Wadi's zijn het meest kosteffectief, ze zijn niet duur in aanleg en bergen regenwater goed.

Geconcludeerd kan worden dat het klimaatbestendig maken van het bedrijventerrein geen onmogelijke opgave is. De schades zonder klimaat adaptieve maatregelen zijn vrijwel even hoog als de aanlegkosten van de maatregelen. Daarnaast levert het een groener en aantrekkelijker bedrijventerrein op. Binnen het bestemmingsplan De Veken 4 worden de mogelijkheden van klimaatbestendig ontwikkelen mogelijk gemaakt.

## 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Omgevingsvisie Novi

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in de Novi geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gelet op de aard en de geringe omvang van het plan zijn er geen Rijksbelangen in het geding. In paragraaf 3.1.3 wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Structuur- en omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de Novi die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft, gelet op de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling, geen relatie met het ruimtelijkeorderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit bestemmingsplan.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit



dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### Doorwerking plangebied

Ter onderbouwing van de realisatie van bedrijventerrein De Veken is het belangrijk om goede grip te krijgen op de economische structuur van de gemeente Opmeer. Deze structuur kan afgeleid worden uit onder andere de lokale dynamiek op de vestigingsmarkt en door het in kaart brengen van de bedrijvigheid binnen de gemeente en in de regio. Deze aspecten helpen om een beeld te krijgen bij zowel wat voor soort type bedrijven verwacht kunnen worden op bedrijventerrein De Veken 4 als de verwachte perceelgrootte en terreinen die deze bedrijven nodig zullen hebben voor hun bedrijvigheid. Hierna wordt ingegaan op de eventuele behoefte aan specifieke vormen van bedrijvigheid op het bedrijventerrein De Veken 4, namelijk detailhandel (al of niet fysiek) en kantoren. Voor achtergronden verwijzen we naar de bijlagen 13 en 14 van deze toelichting.

#### **Behoeftte aan bedrijventerrein**

In 'Ontwikkeling van de vraag' (zie bijlage) zijn de verschillende scenario's behandeld hoe de toekomstige vraag naar verwachting zal ontwikkelen tot 2030. Hierin wordt de toekomstige vraag en aanbod per scenario behandeld (de scenario's Laag-1 en Next economy worden niet behandeld aangezien Laag-1 voorbij gaat aan ontwikkelingen als schaalvergroting, en dat het daardoor zeer onwaarschijnlijk is dat dit scenario zich zal voordoen, het scenario Next economy vertoont nagenoeg geen afwijking ten opzichte van scenario Hoog).

#### *Kwantitatieve benadering*

Bureau Buiten heeft recentelijk een kwantitatieve behoefte onderzoek uitgevoerd (november, 2018). Het behoefte onderzoek is op basis van verschillende scenario's uitgewerkt. In het Laag-II scenario bestaat er geen kwantitatieve behoefte voor nieuwe bedrijventerreinen in de regio West-Friesland. In scenario Hoog is er daarentegen een kwantitatieve behoefte voor nieuwe bedrijventerreinen van 25 ha. Deze behoefte is groter dan zowel de harde plancapaciteit als wanneer zowel de zachte en harde plannen gerealiseerd worden. In de periode 2008-2017 heeft de gemeente Opmeer 5,6 ha bedrijventerreinen uitgegeven. De gemeente Opmeer heeft in de periode 2000-2019 gemiddeld 1 hectare per jaar aan netto bedrijventerrein uitgegeven. Gebaseerd op de historische uitgifte kan aangenomen worden dat tot 2030 er vraag is naar 11 hectare bedrijventerrein in de gemeente Opmeer

---

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

(zie ook tabel 2.2). De onderstaande tabel geeft een overzicht van de confrontatie van vraag en aanbod in hectare per scenario.

**Tabel 3.1: Confrontatie vraag en aanbod in hectare**

	Scenario Laag-II	Scenario Hoog
Extra ruimtebehoefte	31	69
Aanbod	44	44
Confrontatie vraag en aanbod	13	-25

### Kwalitatieve behoefte

Naast een kwalitatieve behoefte is ook sprake van een kwalitatieve behoefte. Deze uit zich in de soort bedrijvigheid waarvoor ruimte gewenst is, de kavelmaat die dient te worden gehanteerd, de ontsluitingsstructuur, de wens om aanvullende functies etc. De kwalitatieve wensen en eisen zullen kunnen worden ingevuld zodra overleg heeft plaatsgevonden met potentiële vestigers op het terrein c.q. huidige bedrijven op de andere bedrijventerreinen van Opmeer. Tegen deze achtergrond geeft de volgende tabel een eerste inzicht in de benodigde kavelmatten per deelgebied, waarbij genuanceerd wordt dat deze historische reeks niet 'één op één' geëxtrapoleerd kan worden naar de toekomstige wensen en behoeften. Hiervoor is zoals vermeld meer inzicht en overleg met potentiële vestigers vereist.

Tabel 3.2: Historische gronduitgifte van gemeente Opmeer

Jaar	Verkocht De Veken 3 CV Locatie: De Veken 3	Verkocht De Veken 4 CV Locatie: De Veken 3 uitbreiding
2000	00.90.88	
2001	01.29.51	
2003	02.03.93	
2004	02.08.95	
2005	01.47.91	
2006	03.04.71 *	
2007	01.15.69	
2008	02.22.76	
2009	00. 27.48	
2010	0	
2011	00.20.96	
2012	00.26.73	01.64.60
2013	0	0
2014	00.47.10	0
2015	00.26.50	0
2016	0	00.24.87
2017	0	00.90.54
2018	00.67.35	02.32.99
2019		00.70.13
<b>Totaal ha</b>	<b>16.40.44</b>	<b>05.83.13</b>

### **Nieuwste berekening**

Inmiddels is er een geactualiseerde Ladderonderbouwing opgeleverd voor bedrijventerrein De Veken 4. Op basis van een doorvertaling van de regionale ramingen wordt de verwachte uitbreidingsvraag in het marktgebied voor De Veken 4a ingeschat op 10 ha voor de periode 2020-2030. Omdat er binnen het marktgebied 1 ha aanbod beschikbaar is op bedrijventerrein Overspoor, wordt gesteld dat er behoefte is aan 9 ha nieuw bedrijventerrein in het marktgebied van De Veken 4a. Hiermee is de marktbehoefte van de regionaal afgestemde ontwikkeling van 5,2 ha van De Veken 4a aangetoond.

Daarbij is evenwel helder dat er op korte termijn behoefte is aan fase b van de Veken 4 omdat fase a onvoldoende is om de vraag in de markt-regio te accommoderen. Dit maakt het vanuit het perspectief van marktvrage raadzaam om in het regionale programmeringsoverleg aandacht te besteden aan De Veken 4b. Aanvullend hierop spelen de volgende strategische overwegingen:

- In het licht van lange doorlooptijden van juridisch-planologische procedures is het verstandig om tijdig ruimte te reserveren om situaties te voorkomen waar nee moet worden verkocht aan bedrijven die daardoor in een uiterst geval de gemeente/regio verlaten.
- Bij de ruimtelijke ontwikkeling van De Veken 4a wordt bij ontwerp en inrichting reeds rekening gehouden met De Veken 4b. Ontwikkeling van De Veken 4b biedt een mogelijkheid om efficiënt met ruimte en aanleg van infrastructuur om te gaan.
- Doorkijkend naar de lange termijn (2040) is gefaseerde verdere ontwikkeling van De Veken een logische route qua ruimtelijk samenhangende ontwikkeling (concentratie op één terrein). Dit betekent dat stapsgewijs een nieuwe fase van 5 ha zou moeten worden toegevoegd afhankelijk van het marktperspectief. In dat geval is na zo'n 20 jaar 20 ha bedrijventerrein toegevoegd op een geconcentreerde, goed ontsloten locatie in Opmeer.

### **Behoeftte aan detailhandel**

Eén van de mogelijke functies die in het ruimtevraagstuk kunnen resulteren voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Veken 4 is perifere detailhandel. Het College heeft in haar coalitieakkoord expliciet de wens uitgesproken voor deze functie ruimte te reserveren c.q. bij de planvorming van de Veken 4 de vestiging van detailhandel met groot winkeloppervlak mogelijk te maken op zichtlocaties. Hierbij dient wel te worden onderbouwd of dit mogelijk is in regionaal verband. Hieronder zijn de conclusies opgesomd welke resulteren uit de quickscan (perifere) detailhandelsstructuur in het verzorgingsgebied Opmeer (zie bijlage). Op basis hiervan is het perspectief voor eventuele nieuwe perifere detailhandelsontwikkelingen in de gemeente Opmeer beoordeeld. Dit is gebeurd op basis van een marktanalyse en de beleidsuitgangspunten.

Het provinciaal beleid zet in op het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland. Duurzaam ruimtegebruik, een vitale regionale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving staan centraal binnen dit beleid. Deze kaders vormden de basis voor eerdere regionale detailhandelsvisies. De regionale detailhandelsvisie uit 2015 borduurt voort op deze kaders.

### **Conclusies**

- Het regionaal detailhandelsbeleid stelt dat het niet verstandig is om nieuwe PDV-clusters te realiseren. De marktruimte ontbreekt. In het beleid zijn ook de 'traditionele' PDV (de zogenaamde ABC-goederen, auto's boten en caravans) en vestigingen van bouwmarkten (mits passend in behoefte en gelijkmatige spreiding) primair voorzien in de beleidsmatig aangewezen PDV-centra.
- In het beleidskader wordt ingezet op de versterking van de bestaande (en in het beleid aangewezen) centra, waar met name Hof van Hoorn en de Woon- & Autostraat/Industrieweg in

Grootebroek een belangrijke rol spelen. De overige gebieden waar PDV is toegestaan zijn de Factorij in Hoorn en Schepenwijk in Enkhuizen.

- In het perifere detailhandelsbeleid is de locatie De Veken 4 niet aangewezen als zijnde een (ontwikkel)locatie voor perifere detailhandel. De Veken 4 moet in het detailhandelsbeleid worden gezien als solitaire locatie. Zodoende kan ook het opgenomen toetsingsschema in het regionaal beleid niet worden doorlopen t.b.v. nieuwe PDV op de Veken 4.
- Eén van de instrumenten die de regio gebruikt om de bestaande centra te versterken is het beperken van het aantal verspreide winkelmeters.
- Eerder onderzoek van Bureau Stedelijke Planning heeft uitgewezen dat er per saldo geen marktruimte bestaat voor de toevoeging van nieuwe winkelmeters in de regio West-Friesland. Het aantal winkelmeters is in de periode 2015-2018 weliswaar afgenomen in West-Friesland, maar de leegstand is in diezelfde periode juist gestegen. Dit kan een indicatie zijn dat er nog steeds sprake is van een overaanbod in het aantal winkel meters.
- De regio West-Friesland en de gemeente Opmeer in het bijzonder, hebben een relatief ruim detailhandelsaanbod per 1.000 inwoners in vergelijking met het provinciaal en landelijk gemiddelde.

Op basis van de bovenstaande punten wordt geconcludeerd dat nieuwe PDV op bedrijventerrein De Veken 4 niet past in de regionale detailhandelsvisie. Tevens is er geen marktruimte benaderd voor nieuwe PDV, aldus de regionale detailhandelsvisie.

### **Internethandel of webwinkels**

In het voorgaand aangehaalde regionale detailhandelsbeleid, zijn ook de kaders gesteld voor internethandel. In voorliggende nota is dit beleid integraal overgenomen.

Internethandel heeft meerdere ruimtelijke gezichten. Gewoonlijk worden drie hoofdvormen onderscheiden, te weten:

1. Internetverkoop zonder fysiek consumentencontact. Hierbij beperkt de activiteit zich tot kantoor en opslag, de goederen worden bezorgd of opgestuurd. Dit is eerder een bedrijfsfunctie. Om die reden hoeven deze activiteiten niet exclusief in winkelgebieden te worden gevestigd, maar kan dit ook op bedrijventerreinen, en (onder voorwaarden) als bedrijf aan huis.
2. Internetverkoop met afhaallocatie voor de consument ter plaatse waar de artikelen tevens worden getoond, en eventuele activiteiten plaatsvinden als het demonstreren, kopen, bestellen en ruilen van deze artikelen. Dit kan alleen op locaties waar detailhandel als hoofdactiviteit is toegestaan, met inachtneming van de ter plaatse geldende branchebeperkingen (d.w.z. alleen volumineuze branches op de PDV-locaties).
3. Internetverkoop met afhaalpunt beperkt tot het afhalen/retourneren van bestellingen door consumenten, zonder de artikelen te tonen. Veelal heeft dit de vorm van een afhaalbalie. Ook deze dienen bij voorkeur te worden gefaciliteerd in de hoofdstructuur. Door voorzieningen te clusteren worden consumentenstromen gebundeld en kan synergie ontstaan, waarvan ook de traditionele winkels kunnen profiteren.

Gezien het voorgaande en gelet op het feit dat De Veken 4 geen onderdeel uitmaakt van de detailhandelsstructuur, is in beginsel en onder de navolgend beschreven richtlijnen enkel de eerste voorgaand genoemde categorie van internethandel toegestaan op De Veken. Voor vormen van internethandel waarbij alleen sprake is van afhalen (zonder showroom) geldt dat het hier om een logistieke functie gaat. Vestiging hiervan in de gewenste detailhandelsstructuur is voor deze vormen

niet vereist, maar wel gewenst. De solitaire ontwikkeling van afhaalpunten op bedrijventerreinen dient zoveel als mogelijk te worden voorkomen. Ze leveren immers geen bijdrage aan versterking van de bestaande winkelgebieden, en zorgen ook niet voor bundeling van vervoersstromen (noch van leveranciers noch van consumenten). Gebundelde ontwikkelingen op bedrijventerreinen zijn altijd te prefereren boven solitaire ontwikkelingen. Daarnaast dient aansluiting te worden gezocht op bestaande knooppunten, bij voorbeeld in centra met volumineus aanbod .

### **Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit**

Hiermee wordt bedoeld dat een productiebedrijf ook een (beperkte) winkelfunctie heeft. Enerzijds kunnen dergelijke initiatieven in de periferie tot oneerlijke concurrentie leiden. Anderzijds betreft de winkelverkoop slechts een klein deel van de bedrijfsvoering, waarbij van belang is dat de bedrijfs- en detailhandelsactiviteiten in de praktijk veelal niet te scheiden zijn. Om deze reden is het toestaan van ondergeschikte detailhandel in veel gemeenten een discussiepunt. Ondergeschikte detailhandel bij bedrijven op De Veken 4 wordt onder bepaalde voorwaarden toegestaan, mits;

- Deze vorm van detailhandel ondersteunend en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en/of dat ze een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers van de betreffende voorziening. Aangevoerd wordt dat het initiatief (ondergeschikte detailhandel) geen onaanvaardbare effecten heeft op de bestaande winkelconcentraties. Dit kan worden aangetoond met een toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.
- Over het algemeen geldt de regel dat het winkeloppervlak beperkt blijft tot ca. 5% van het totale oppervlak van de onderneming, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> wvo én het assortiment aansluit op de hoofdactiviteit van de bedrijvigheid.
- Daarbij geldt het voorgaande uitsluitend voor productiebedrijven. Groothandels- en assemblagebedrijven zijn uitgesloten, omdat hier het risico bestaat op het ontstaan van grootschalige detailhandelsactiviteiten met onaanvaardbare effecten op de bestaande structuur.

### **Zelfstandige kantoren**

In het Coalitieakkoord wordt expliciet aangegeven de mogelijkheden voor de vestiging van Kantoorfuncties te onderzoeken, zodat ook theoretisch opgeleiden hun werkzaamheden kunnen vinden op de bedrijventerreinen binnen Opmeer. Om dit te faciliteren wordt o.a. de aanleg van glasvezel naar de bedrijventerreinen gerealiseerd. Hoewel er op De Veken 4 primair mogelijkheden worden geboden voor bedrijven, wordt ook (beperkt) ruimte geboden voor zelfstandige kantoren. De lokale behoefte hiervoor is incidenteel en lokaal van aard. Van belang is dat we nieuwe en bestaande bedrijven in de gemeente in hun wensen kunnen blijven faciliteren en hen in de gemeente kunnen behouden. Momenteel is er 1 aanvraag bij gemeente voor vestiging van een zelfstandig kantoor op De Veken 4. De richtlijn is dat maximaal 10% van de totaal uit te geven percelen ook t.b.v. een zelfstandig kantoor kan worden benut. Het betreft hier zodoende 4 percelen met een gezamenlijk oppervlak van ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De voorgaande wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De ambities die worden nagestreefd, zijn:

1. Een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel:
  - a) een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
  - b) het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
  - c) het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel:
  - a) een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor;
  - b) vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen;
  - c) dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
  - d) het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.
3. Noord-Holland als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

In de visie worden vervolgens vijf samenhangende bewegingen omschreven die laten zien hoe de provincie wil omgaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. De provincie geeft aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- *Dynamisch schiereiland* – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kust-verdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- *Metropool in ontwikkeling* – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem moet de agglomeratiekracht vergroot worden.
- *Sterke kernen, sterke regio's* – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- *Nieuwe energie* – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Voor de ontwikkeling van De Veken 4 zijn de laatstgenoemde drie bewegingen relevant. De Veken 4 ligt in het Landelijk gebied, waarvoor een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling mits de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten hebben daartoe de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie verder) vastgesteld, waarin de provinciale belangen zijn beschreven ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Rekening dient te worden gehouden met o.a. de ambities en ontwikkel-principes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Zaken die dienen te worden betrokken in de plannen zijn de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, alsmede de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervan de motivering worden opgenomen. Het onafhankelijk adviessteam ruimtelijke kwaliteit kan om advies worden gevraagd inzake de locatie-afweging of de ruimtelijke inpassing. Bij elke nieuwe ontwikkeling dienen de bestaande cultuurhistorische waarden gerespecteerd te worden. Dit moet worden onderbouwd in een beeldkwaliteitsplan, welk plan hierna is opgenomen. Het aansluiten op de bestaande landschappelijke structuur is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Veken 4. De verkavelingsstructuur en waterstructuur zullen als leidraad dienen voor de planvorming. Bijvoorbeeld door het landschap als onderlegger te gebruiken voor het ontwerp en bestaande lijnen terug te laten komen in de wegen-water- en groenstructuur.

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie. Het plan voorziet in een behoefte en draagt bij aan de leefbaarheid van de gemeente, omdat met de nieuwe werklocatie vraag en aanbod in balans komen en werkgelegenheid genereert voor de inwoners.

### **3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening**

Op 1 november 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) in werking getreden. Sindsdien is de Verordening een aantal keren op onderdelen aangepast. Op 28 mei 2019 is de laatste geconsolideerde versie van de Verordening met deze wijzigingen vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening van 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRV geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. De Verordening is nog gebaseerd op de inmiddels niet meer geldende Structuurvisie Noord-Holland 2040. Hiermee is de verordening gebaseerd op beleidsthema's die in de nieuwe Omgevingsvisie NH2050 niet meer genoemd worden. Inmiddels is de Omgevingsverordening door GS vastgesteld (5 oktober 2020) en ligt ze voor behandeling bij PS, toekomstig dienen plannen daaraan getoetst te worden.

#### *Ruimtelijke kwaliteitseis*

Een toetsing aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV) is nodig, wanneer meegewerkt wordt aan het nieuwe bestemmingsplan. Dit houdt in dat de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, aardkundige waarden en (dorps)structuur worden gerespecteerd. Verder dient in de toelichting

een verantwoording gegeven van de mate waarin rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken ter plaatse, de inpassing van de ontwikkeling in de ruimere omgeving en de eerder genoemde kernkwaliteiten van het gebied. De toetsing aan de ruimtelijke kwaliteitseis staat hierna beschreven. De locatie ligt in het oude zeekeilandschap, gekenmerkt door weg- en dijkdorpen, als structuurdragers. In de ontwikkeling dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de oorspronkelijke verkavelingsstructuren. De Provincie Noord-Holland wil dat openheid en beleving van landschappen als kernkwaliteit worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen op drie niveaus:

- gehele provincie: beschermen van een aantal kenmerkende zeer open, donkere en stille gebieden op provinciale schaal;
- landschapstype: de voor een bepaald landschapstype kenmerkende typologie van openheid of geslotenheid en "ruimtevorm";
- lokale situatie: de visuele beleving van de openheid in een specifieke situatie op basis van de zogenaamde 'zichtveldmethode'.

#### *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

Bij het opstellen van de analyse is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. De Leidraad geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het plangebied ligt volgens de leidraad in het Oude zeekeilandschap. Voor dit gebied is een aantal kernkwaliteiten van het landschaps-DNA benoemd, waaronder het kleine reliëf van het voormalig getijdengebied, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en de mate van openheid (halfopen karakter). Voor dit plan is vooral de mate van openheid en de ligging aan historische structuurlijnen van belang. Het ligt niet in een aardkundig waardevol gebied of monument. Ook zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in het geding. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het oude zeekeilandschap. Hierna volgt de verantwoording van deze aspecten.

#### *Ontwikkelingsgeschiedenis landschap*

Geografisch gezien ligt het te ontwikkelen gebied in West-Friesland Midden. Een gebied dat zijn ontstaansgeschiedenis leent aan de grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. De opslibbing hiervan zorgde voor bewoonbare hoge delen. Vanaf de IJzertijd ontwikkelde zich op deze kleibodem veenkussens. Het gebied werd vanaf de vroege middeleeuwen opnieuw in ontginning genomen. Om deze te beschermen zijn vanaf de 11e eeuw tot de 13e eeuw dijken aangelegd. Welke uiteindelijk een geheel vormden en tegenwoordig herkenbaar is als de West-Friese Omringdijk.

#### *Landschappelijke karakteristiek*

Het landschap rondom de planlocatie is te typeren als oud zeekeilandschap. De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hoge kreekruggen, de wadvlakten vormen laaggelegen kommen. Opmeer is gelegen op een zandrug die behoort tot de oudst bewoonde gebieden van West-Friesland. De planlocatie ligt op de overgang wat goed terug te zien is in omringende verkaveling structuur. Het oude zeekeilandschap karakteriseert zich als veenontginningsgebied, waarbij op de hoge delen waaivormige veenverkaveling met langgerekte linten te herkennen zijn en naar het lager gelegen deel dit meer een mozaïek structuur aanneemt.



Gepaard met dit type landschap is de hoge mate van openheid. De lange zichtlijnen die worden begrensd door de bebouwingslinten. Het zicht verloopt haaks vanaf de hoofdontsluitingen haaks op de kavels. Zo geldt ook voor de beoogde planlocatie, te zien is dat het zicht strekt tot Sijbekarspel. De landschappelijke dragers van dit cultuurlandschap bestaan hoofdzakelijk uit de elementen die de oude ontginningsgeschiedenis leesbaar maken. Rond Opmeer is dit de overgang van waaiervormige veenverkaveling naar mozaïek verkaveling, gepaard met langgerekte watergangen. Daarnaast zijn de dwarswegen tussen de linten en evenwijdig aan de verkaveling herkenbare structuurlijnen. Robuuste erfbeplanting aan de randen van het perceel bepalen voornamelijk het groen beeld .

#### *DNA van de plek*

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten van het plangebied. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder genoemd.

#### *Ruimtelijke structuur*

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van het plangebied en directe omgeving een beeld van de belangrijkste structurerende ruimtelijke elementen. De volgende zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van de bedrijventerreinen:

- aantrekkelijk open en landelijk gebied,
- in karakteristieke strokenverkaveling,
- met groene begrenzing van het stedelijk gebied en bebouwingsclusters.

#### *Verkeersstructuur*

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern. Ook hierin is een aantal kwaliteiten aan te wijzen.

- de kern Spanbroek is goed bereikbaar,
- er liggen aantrekkelijke fiets- en wandelroutes in de directe omgeving,
- er zijn dwarswegen tussen de linten, structuur georiënteerd haaks op het lint,
- de geplande herinrichting van A.C. de Graafweg (N241) geeft kwaliteit aan de zuidrand.

#### *Water- en groenstructuur*

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de omgeving. Water en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie en/of recreatieve verbindingen. In en rond het plangebied vragen de volgende kwaliteiten om behoud en/of versterking:

- de karakteristieke strokenverkaveling met langgerekte waterlopen,
- de aanwezige flora en fauna (zie flora- en faunaonderzoek),
- de overwegend groene uitstraling van het recreatiepark,
- de robuuste erfbeplanting aan de randen van het percelen gelegen aan de kern.

#### *Functionele structuur*

De functionele structuur is van direct belang voor de bruikbaarheid van het plangebied. De volgende kwaliteiten vragen om behoud en waar mogelijk versterking:

- het ruim opgezette recreatiepark ten westen van het plangebied,
- de boerderijwoning direct aan de A.C. de Graafweg en nagenoeg grenzend aan het plangebied als solitair in het landschap,
- de intensievere bebouwing langs het lint, meer extensieve opzet naar de komgronden.



Figuur 3.1 Analyse ruimtelijke structuur

### 3.2.3 Pact van West-Friesland

In 2013 hebben de West-Friese gemeenteraden het Pact van West-Friesland opgesteld. In dit pact wordt de ambitie uitgesproken dat de regio in 2020 tot de top 10 van de meest aantrekkelijke regio's in Nederland behoort. Zeer recent is dit pact geactualiseerd en is het 'Pact van Westfriesland 7.1: zeven gemeenten, één geluid' vastgesteld door de gemeenteraden. In dit vernieuwde Pact blijven de benoemde hoofdambities intact. De vervolgstap is dat de hoofdambities en de deelambities worden vertaald naar een uitvoeringsprogramma met concrete doelen, die SMART geformuleerd zijn.

Samenwerking geschiedt op drie samenhangende thema's:

- Werkgelegenheid en forensisme inclusief arbeidstoeleiding,
- Toerisme en recreatie,
- Fysieke bereikbaarheid.

Deze onderwerpen zijn integraal opgepakt in de 'Economische visie voor West-Friesland'. De economische visie is een concreet actieprogramma dat leidt tot:

- samenhang en afspraken in economische stimuleringsprojecten in West-Friesland;
- input voor regionale gebiedsvisie Noord-Holland Noord;
- input voor de collectieve opdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord.

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de ambities van het Pact

### 3.2.4 Regionaal convenant werklocatie West-Friesland

Met het convenant beogen de betrokken partijen een actieve regionale samenwerking te voeren voor een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de bedrijventerreinmarkt van de regio West-Friesland.

Hiervoor maken de partijen afspraken over het verminderen van de geprogrammeerde hectaren bedrijventerreinen, aansluitend bij de vraag naar bedrijfsruimte en werklocaties in de regio West-Friesland. In het regionaal convenant is De Veken 4, eerste fase benoemd als uit te werken bedrijvenlocatie.

### **3.2.5 Structuurschets West-Friesland: een dijk van een regio**

De Regionale Economische Agenda (REA) en de Sociale agenda Westfriesland hebben economische en sociale structuurversterking als ambities. De structuurschets bevat een ruimtelijke uitwerking van deze ambities en voegt er ruimtelijke structuurversterking als derde ambitie aan toe. De structuurschets is uitvoeringsgericht en biedt een uitnodigend verhaal dat regionale partijen en initiatiefnemers verleidt om mee te bouwen aan de toekomst van de regio. Een structuurschets die niet alles vastlegt, maar ruimte en flexibiliteit biedt aan initiatieven van en gericht is op samenwerking tussen, publieke, private en maatschappelijke partijen. Er wordt gedacht vanuit het regionaal belang. Wat goed is voor de regio, is goed voor alle gemeenten. De keuzes in de structuurschets zijn gebaseerd op regionale kwaliteiten, potenties en marktkansen en niet op basis van gemeentegrenzen. De regio ziet de structuurschets als inhoudelijke input voor de provinciale omgevingsvisie.

De ontwikkeling van bedrijventerrein De Veken 4 past binnen de ambities zoals verwoord in de Structuurschets.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Opmeer 2025**

Om een gezonde economische situatie in de gemeente te behouden, is het nodig dat bedrijven voldoende mogelijkheden hebben om zich te ontwikkelen en uit te breiden. De gemeente streeft ernaar deze ruimte voor bedrijvigheid te faciliteren. Omdat de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen Hoogwoud en Wijzend niet meer toereikend is voor de vraag naar bedrijfskavels, wordt uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Veken in de structuurvisie voorzien. Over de uitbreiding bestaat overeenstemming met de provincie. Het nieuwe bedrijventerrein biedt voor de komende periode voldoende ruimte voor bedrijvigheid voor de gemeente Opmeer. Hier is eventueel ook ruimte voor perifere detailhandel en een horecavestiging, mits mogelijk binnen de beleidsmatige kaders.

Met de beoogde uitbreidingen van bedrijventerrein De Veken wordt voorzien in voldoende kwantiteit voor bedrijfslocaties binnen de gemeente. Een aandachtspunt is de ruimtelijke kwaliteit van de terreinen. Bedrijventerrein De Veken ligt in een open landschap, waardoor de bedrijfsgebouwen vanaf grote afstand zichtbaar zijn. Daarom is het wenselijk dat er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Het voorliggende bestemmingsplan gaat mee in de ambities van de Structuurvisie.

### **3.3.2 Welstandsnota Opmeer**

In de Welstandsnota (vastgesteld februari 2011) worden de criteria die ten grondslag liggen aan de redelijke eisen van welstand, die gelden voor de gemeente, uitgewerkt, om zo het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving te behartigen. Doel van het welstandsbeleid is het streven naar

behoud van en versterken van de kwaliteit van het beeld in de dorpen en in het landelijk gebied. Voor kernen geldt dat de historische karakteristieken zo goed mogelijk beschermd dienen te worden en dat nieuwe ontwikkelingen voortbouwen op wat reeds aanwezig is.

Belangrijk bij de ontwikkeling is de inpassing van het plangebied in de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur. Alle randen worden behandeld als voorkanten. Het entreegebied van De Veecken 4 ligt aan de A.C. de Graafweg en wordt aantrekkelijk groen met representatieve bebouwing. Aan de doorgaande wegen zorgt een continue rooilijn voor een rustig straatbeeld. Gebouwen aan de randen krijgen een relatief kleine korrel met doorzichten voor een geleidelijke overgang naar het landschap. Een zorgvuldige maar terughoudende vormgeving leidt tot representatieve en transparante voorkanten. Kleuren zijn terughoudend.

De bedrijventerreinen zijn regulier welstandsgevoelig met als kanttekening, dat dit met name geldt voor de kantorenlocaties en de randen van de terreinen waar het belang van de verschijningsvorm voor de openbare ruimte en de omgeving een rol speelt. Op de overige delen van de bedrijventerreinen speelt welstand slechts een zeer bescheiden rol, waarbij de beoordeling zich richt op het bewaken van een ondergrens in de architectuur van de bebouwing. Bedrijventerrein De Veecken 4 is een bijzonder welstandsgebied, waarbij de commissie met name aandacht zal besteden aan bouwplannen die van invloed zijn op de verschijningsvorm van het gebied.

### **3.3.3 Groenbeleidsplan 2018-2021**

De gemeente streeft naar het behoud van het groene en open karakter van Opmeer, waar sprake is van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Bestaande natuurwaarden worden gehandhaafd en functioneren, indien mogelijk, als recreatieve zone. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door ontsluitingen met fiets- en wandelpaden.

De gemeentelijke groenstructuur is opgebouwd uit vele bomen en groenvlakken, zoals begraafplaatsen, oevers, bermen, gazon en parkjes. Deze elementen worden met elkaar verbonden door de hoofdstructuur, waarmee tevens de buitengebieden en de woonkernen gekoppeld zijn. Ecologische verbindingzones zijn hiermee tevens gewaarborgd. Het groen in het algemeen vertegenwoordigt ruimtelijke, historische, ecologische, recreatieve, economische, welzijns- en esthetische waarde. Bomen in de hoofdstructuur genieten extra bescherming.

Onder andere het goede onderhoud van het groen en de aanwezigheid van grote waardevolle groenzones wordt zeer op prijs gesteld. Minder gewaardeerd worden zaken die vooral met 'niet slim inrichten' te maken hebben, zoals te kleine plantvakken en bomen in bestrating. Ook van wezenlijk belang in de gemeente zijn de waterbergingsprojecten, waarmee ingespeeld wordt op de veranderende klimatologische omstandigheden, terwijl bestaande natuurwaarden en het open karakter van de gemeente behouden blijven.

In de uitwerking van de visie voor De Veecken 4 wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van dit plan.

### **3.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan "Opmeer Goed op Weg" 2020-2027**

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) zijn de beleidsuitgangspunten op het gebied van verkeer en vervoer tot en met het jaar 2027 vastgelegd. Deze sluiten aan op de (ruimtelijke en

maatschappelijke) ambities die de gemeente heeft, maar passen eveneens binnen de kaders van het Rijks- en Provinciaal beleid.

Onderdeel van het verkeers- en vervoersplan is een globale Uitvoeringsagenda. Dit betekent dat in de Uitvoeringsagenda naast concrete maatregelen, ook acties benoemd worden om knelpunten of wensen nader uit te werken.

Het GVVP beschikt over een hybride uitvoeringsagenda welke mede wordt bepaald door de actuele wensen vanuit de samenleving. Bij de verdere uitwerking en prioritering van plannen zal de samenleving opnieuw nadrukkelijk worden betrokken.

Om de toegankelijkheid van Opmeer de komende jaren te borgen wordt onder andere ingezet op:

- Meer aandacht voor fiets parkeren bij (uitbreiding/ aanpassing van) voorzieningen;
- Inzet op gedragseducatie;
- Behoud van het basisnetwerk OV, zowel qua (reguliere) lijnen als frequentie;
- Een goed toegankelijk openbaar vervoer;
- Het parkeerbeleid zoals uitgestippeld in de nota parkeerbeleid wordt verankerd en waar nodig wordt dit aangevuld op specifieke thema's zoals parkeervoorzieningen voor fietsers en vrachtwagenparkeren. Het parkeren van vrachtwagens in de bebouwde kom nabij woningen is ongewenst. Buiten de bebouwde kom of op daartoe aangewezen plekken op bedrijventerreinen is parkeren van vrachtwagens wel toegestaan, zoals op de Veken;
- Maatwerkoplossingen voor (fiets)parkeerknelpunten wordt ingezet met focus op medegebruik van private parkeervoorzieningen (denk aan parkeervoorzieningen bij winkels) alvorens te investeren in nieuwe publieke parkeervoorzieningen. Daarbij mag het belang van groen en leefbaarheid niet uit het oog worden verloren.

In de uitwerking van het plan voor De Veken 4 wordt rekening gehouden met deze uitgangspunten.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Verkeer en parkeren

Er is door het onderzoeksbureau Econsultancy een verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd. In de toekomstige situatie zal de ontsluiting van het zuidelijke deel van het bedrijventerrein 'De Veken 4' plaatsvinden direct aan de A.C. de Graafweg, het noordelijk deel van het bedrijventerrein zal ontsluiten via de Opmeerderweg richting de A.C. de Graafweg. Met de directe aansluiting op de A.C. de Graafweg wordt verwacht dat het verkeer snel wordt afgewikkeld. In het GVVP3 wordt tenslotte vermeld dat de gemeente in samenwerking met de provincie onderzoek gaat uitvoeren naar de verkeersafwikkeling tussen het bedrijventerrein 'De Veken 4' en de A.C. de Graafweg.

Voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein wordt het parkeren van vrachtauto's en auto's op eigen terrein verplicht gesteld. Bij de vormgeving van het bedrijventerrein dient elke initiatiefnemer c.q. toekomstige vestiger verantwoordelijk te zijn voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing. Het realiseren van minder parkeerplaatsen dan de parkeereis uit de gemeentelijke parkeernota<sup>2</sup> dan wel de normen van het CROW is niet toegestaan. Wanneer niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd kan het College in uitzonderingssituaties ontheffing verlenen.

#### *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering (o.a. geluid)

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

---

<sup>2</sup> Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016, gemeente Opmeer

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Onderhavig plangebied kan gezien worden als een rustig buitengebied.

Het bureau Econsultancy heeft een onderzoek Bedrijven en Milieuzonering uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Er is daarbij gebruik gemaakt van inwaartse zonering om de ten hoogste toelaatbare milieucategorie per perceel vast te kunnen stellen. Ervan uitgaande dat alle bestaande bestemmingen in de directe omgeving gevoelige bestemmingen zijn, kunnen inrichtingen tot en met milieucategorie 3.1 ( en 3.2 mits in hinder vergelijkbaar aan categorie 3.1) zich zonder meer vestigen zonder dat dit leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Inrichtingen tot en met categorie 4.11 kunnen zich vestigen wanneer aanvullend onderzoek aantoont dat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

Omdat het onderwerp geluid veelal maatgevend is, is een aanvullende analyse uitgevoerd rekening houdend met een beperkter aantal gevoelige functies. Hieruit volgt dat de beschikbare ruimte voor inrichtingen in categorie 4.1 groter is. Ook inrichtingen in categorie 4.2 kunnen zich op een beperkt deel van het terrein vestigen onder voorwaarde van aanvullend onderzoek.

Tot slot is in het onderzoek rekening gehouden met de eventuele realisatie van een tankstation met LPG-voorzieningen in het kader van externe veiligheid. Het blijkt mogelijk deze inrichting te realiseren zonder dat bestaande bebouwing binnen het invloedsgebied is gelegen. Omliggende bedrijven op het terrein liggen echter wel binnen het invloedsgebied, zodat nader onderzoek bij een dergelijke ontwikkeling noodzakelijk is.

#### *Conclusie*

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan zijn er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering en akoestiek geen belemmeringen.

### **4.3 Luchtkwaliteit en stikstof**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

Er is door Econsultancy een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, gebruik makend van de berekende toekomstige verkeersaantallen (uit het verkeers- en parkeeronderzoek). De beoordeling van de luchtkwaliteit heeft plaatsgevonden voor de toekomstige situatie met peiljaar 2020. In de toekomst zal de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen door het wegverkeer afnemen. In de Rbl 2007 zijn de standaardrekenmethoden (SRM1, SRM2 en SRM3) vastgelegd waarmee de milieueffecten van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit kunnen worden berekend. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit ten gevolge van wegen dient gebruik te worden gemaakt van de standaardrekenmethode 1 of 2 en een door het ministerie van Infrastructuur en Milieu goedgekeurd rekenmodel.

Voor de berekening van de luchtkwaliteit nabij de wegen is gebruik gemaakt van de NSLRekentool, versie 2019. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat voor de toekomstige situatie (2032) geen overschrijdingen optreden ter plaatse van de toetspunten langs de desbetreffende wegdelen van de A.C. de Graafweg. Er wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Gezien de dalende trend van de concentraties luchtverontreinigende stoffen zal de luchtkwaliteit in de toekomst zelfs verder verbeteren.

#### *Conclusie*

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het bedrijventerrein De Veken 4.

## **4.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere



kwantitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Er is door Econsultancy een quick scan externe veiligheid uitgevoerd. Binnen 500 meter afstand tot het plangebied zijn enkele inrichtingen gelegen die op de nationale risicokaart zijn aangeduid:

1. diervoederfabrikant met ammoniakopslag;
2. recreatiepark met opslag chloorbleekloog en propaantank;
3. vleeswarenfabrikant met ammoniakopslag;
4. tankstation met LPG.

Geen van deze inrichtingen heeft een significante invloed op het plaatsgebonden risico en groepsrisico binnen het plangebied. Een calamiteit bij een van de genoemde inrichtingen kan evenwel leiden tot het vrijkomen van een wolk met giftige dampen, die zich over het plangebied beweegt. In dat geval moeten aanwezigen in het verspreidingsgebied van de wolk worden gewaarschuwd om ramen en deuren te sluiten. Eventuele ventilatievoorzieningen van aanwezige gebouwen moeten eenvoudig kunnen worden uitgeschakeld.

Op meer dan 1 kilometer ten westen van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding met gasdrukregel- en meetstation aanwezig. De inventarisatieafstand van deze buisleiding bedraagt 70 meter. De buisleiding is evenmin van invloed op het plangebied. Binnen 4 kilometer afstand tot het plangebied zijn geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

## **4.5 Ecologie**

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wnb heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijksterwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

#### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

#### *Soortenbescherming*

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

In februari 2019 is door BRO er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- indien de populieren worden gekapt zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/vernietigen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitend te geven;
- met betrekking tot de rugstreepdier wordt geadviseerd om maatregelen te nemen om kolonisatie door deze soort tijdens de werkzaamheden uit voorzorg te voorkomen;
- ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het bouwrijp maken van het plangebied buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd;
- in het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Zekerheid kan echter alleen verkregen worden door een AERIUS-berekening. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Indien de populier met boomholte wordt gekapt kan dit negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soortgroep. Een vervolgonderzoek naar vleermuizen loopt van half mei tot en met eind september.

Daarnaast dient voor het verwijderen van de huidige rust- en verblijfplaats een ontheffing te worden aangevraagd bij de betreffende provincie of omgevingsdienst, in dit geval de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN). Een ontheffingsaanvraag dient te worden onderbouwd met een activiteitenplan waar juridische en ecologische aspecten als de specifieke maatregelen en werkzaamheden, de gunstige staat van instandhouding, het wettelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen. Na het verkrijgen van de ontheffing kunnen de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen verblijfplaats worden uitgevoerd, mits aan alle voorwaarden uit de ontheffing wordt voldaan en de gevoelige periodes worden ontzien.

### *Conclusies*

Op grond van de huidige onderzoeken is het bestemmingsplan uitvoerbaar en kan het vastgesteld worden. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan dient echter nader onderzoek

plaats te vinden naar vaste rust- en verblijfplaatsen van vleurmuizen in een aanwezige populier. Het nader onderzoek dient volgens vastgesteld protocol plaats te vinden. Dit houdt in dat in de periode mei t/m september 2020 dit onderzoek zal moeten plaatsvinden. Daarnaast dient voor het verwijderen van de huidige rust- en verblijfplaats een ontheffing te worden aangevraagd bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN).

## 4.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Het bureau Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem op de locatie A.C. de Graafweg te Opmeer uitgevoerd. Dit onderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie bodemverontreiniging aanwezig is en na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest van het terrein terecht is, om voorts een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Uit historisch kaartmateriaal uit de periode 1900-heden blijkt dat de onderzoekslocatie grotendeels in gebruik is en is geweest als weiland. In het zuidoosten van de onderzoekslocatie heeft een boomgaard gelegen van 1962 tot 1990. Omstreeks 1984 is de boomgaard in oppervlakte gehalveerd. De bebouwing in het zuidoosten van de onderzoekslocatie die er gedurende het gebruik van de boomgaard altijd stond is omstreeks 2011 gesloopt. Enkel de oprit hiervan is nog aanwezig maar uitgesloten van de onderzoekslocatie.

Historische boomgaarden zijn verdacht voor het voorkomen van parameters zoals DDT en andere organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Deze werden in het verleden in Nederland voornamelijk vanaf begin jaren 40 van de vorige eeuw grootschalig toegepast. Sinds 1973 geldt in Nederland een verbod op het gebruik van DDT. Voor zover bij de opdrachtgever en de gemeente Opmeer bekend, heeft er op de onderzoekslocatie nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden. Uit een eerder uitgevoerd bodemonderzoek door Kwinfra blijkt dat zich op het zuidoostelijk terreindeel bijmengingen met puin in de bovengrond bevinden. Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt ook de aanwezigheid van ophogingen, dempingen of stortingen op diverse plaatsen van sloten of dammen. Er blijkt evenwel geen sprake te zijn van verontreinigingen op deze plekken.

### *Analyse*

Het onderzoek en de daaropvolgende analyse heeft zich in verschillende deelgebieden opgesplitst, dit naar aanleiding van observering in het gebied (het uitgevoerde veldwerk).

#### Deellocatie A: Zuidelijk gelegen ophoging

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat deze onderzoekslocatie onderzocht diende te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennende bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" diende te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd.

#### Deellocatie B: Gehele onderzoekslocatie

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalte als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen. Verspreid over de hele locatie is altijd sprake geweest van een gelijksoortig en extensief gebruik (eenduidig geringe antropogene beïnvloeding) en weinig tot geen bebouwing. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "grootschalig onverdacht" (ONV-GR). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De vooraf gestelde hypothese dient op basis van de lichte verontreinigingen die zijn aangetroffen worden verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

#### Deellocatie C: voormalige boomgaard

Op basis van het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de toepassing van bestrijdingsmiddelen. Verwacht wordt dat er verspreid over de locatie gelijke gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Op basis van de huidige informatie is geconcludeerd, et betrekking tot de verdenking op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een homogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HO).

Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van een homogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt. De verdachte toplaag is licht verontreinigd met diverse bestrijdingsmiddelen en matig tot sterk verontreinigd met het bestrijdingsmiddel DDE. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "onverdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen. De vooraf gestelde hypothese dat een gedeelte van deze deellocatie als "homogeen verdacht" dient te worden beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

#### *Conclusies*

De aangetoonde verontreiniging met bestrijdingsmiddelen kan een milieuhygiënische belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Verder zijn er (op het overige terreindeel) geen verontreinigingen aangetoond die een milieuhygiënische belemmering vormen voor de

voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te laten voeren naar de aard en mate van de aangetoonde verontreinigingen met het bestrijdingsmiddel DDE, danwel de locatie te saneren. Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

## 4.7 Water

De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten.

De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit). In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen.

De rapportage is gebaseerd op de relevante vigerende wet- en beleidsregelgeving. De waterparagraaf hangt samen met de hieronder vermelde beleidsnota's aangaande de waterhuishouding, met als doel een duurzaam waterbeheer. De beleidskaders, van Europees tot en met lokaal niveau (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeheer 21ste eeuw, Wet Ruimtelijke Ordening, Provinciaal Waterplan, Keur waterschap en gemeentelijk Waterplan) waaraan wordt voldaan, staan hieronder samengevat.

Het provinciaal beleid is in de provinciale Watervisie 2016-2021 opgenomen. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument voor de waterschappen. De Watervisie beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijkje naar 2040. De visie dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water-) partners: de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante stakeholders.

De Watervisie 2021 is geschreven in de geest van de Omgevingswet, met duidelijke keuzes, korte en bondige formuleringen en draagvlak van de (water-)partners in onze omgeving. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu. Ten slotte vraagt de Omgevingswet om een bepaalde mate van flexibiliteit in werkwijze, en het in een vroeg stadium samenwerken met partijen die ruimtelijke plannen opstellen.

Het programma is om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van dit Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Voor het beheer heeft het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier aanvullende regels. De Keur Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier 2016 bevat regels voor het beheer, het gebruik

en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden. Voor werkzaamheden die plaats vinden binnen deze zones moet contact gezocht worden met het hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden of bestemmingswijzigingen moet waarschijnlijk een watervergunning worden aangevraagd.

#### Watertoets

De watertoets is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In de rapportage is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Opmeer).

Ten behoeve van de ontwikkeling zal het maaiveld worden opgehoogd, zullen enkele watergangen worden gedempt en er zal nieuw water worden gegraven. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Hoogheemraadschap en de gemeente geldt voor de planlocatie dat ten aanzien van de verhardingstoename in fase 1 en de te dempen sloten in totaal 9.280 m<sup>2</sup> openwater moet worden gegraven. Hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds verwerkt en vertraagd afgevoerd op de (toekomstige) watergangen. Afvoer van hemelwater uit het plan dient te allen tijde gewaarborgd te blijven.

Door het Hoogheemraadschap wordt geadviseerd om het hele toekomstige bedrijventerrein (niet alleen fase 1) aan te sluiten op het peilgebied ten oosten van de planlocatie op een waterpeil van 1,95 m -NAP. Hiervoor dient het bestaande watersysteem aangepast te worden of hiervoor is een aanpassing noodzakelijk voor het bestaande watersysteem.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

#### *Conclusie*

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

## **4.8 Archeologie**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet

die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming opgenomen met betrekking tot archeologie. In dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied dus geen regels opgenomen voor wat betreft het behoud van archeologische waarden.

In 2010 is door de gemeenteraad van Opmeer de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is in 2008 vervaardigd door de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland. Archeologie West-Friesland heeft in 2018 de bekende waarden (terreinen waarvoor een vrijstellingsgrens van 0 of 100 m2 geldt) opnieuw begrensd op basis van gedetailleerde georeferente historische kaarten en archeologische onderzoeken. Tevens zijn de recent vrijgegeven terreinen afgeschreven. Het grondgebied van onderhavig bestemmingsplan betreft een vrijgegeven gebied.



Figuur 4.1: Uitsnede uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Opmeer

### *Conclusie*

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.



## 4.9 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Om de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied te achterhalen is gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van Noord-Holland. Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied liggen. Er bevinden zich evenmin monumentale gebouwen, bomen, landschappen of bouwwerken in het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol landschap, een molenbiotoop of aan een cultuurhistorisch waardevol lijnelement. Onderhavig plan zal daarom ook geen negatieve invloed hebben op cultuurhistorie.

### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## 4.10 Toetsing Besluit m.e.r. / vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten beoordelen of bij een planontwikkeling een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat het milieu kan worden belast en er moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

Met dit bestemmingsplan wordt bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt. De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	<b>Activiteiten</b>	<b>Gevallen</b>	<b>Besluit</b>
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

#### *Conclusie*

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan "De Veken 4, eerste fase" geen milieueffectrapportage wordt vereist.

## **4.11 Kabels, leidingen en zonerings**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook ligt het plangebied niet binnen een beperkingszone.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

Op 1 juli 2012 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro. Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en/of afwijkingsregels.

Ook moet een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.6 van het Bro samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart (verbeelding), regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012).
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo. Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningtrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2012 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO-standaarden, werkafspraken voor de SVBP2012 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen, maar van afwijkingen. De, in het overgangsrecht opgenomen, bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

## 5.2 Crisis en herstelwet

Het bedrijventerrein De Veken 4 wordt gefaseerd ontwikkeld. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om een flexibel bouw- en gebruikskader met directe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de eerste ontwikkelfase te bieden. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn conform de Nota van Uitgangspunten en het stedenbouwkundig ontwerp en rekening houdend met een mogelijke toekomstige doorontwikkeling. De Regeling Uitvoering Crisis en Herstelwet is binnen het bestemmingsplan van toepassing. In deze regeling is De Veken als project opgenomen. Er zijn een aantal redenen om een zogenaamd bestemmingsplan verbrede reikwijdte te willen regelen:

1. Welstandseisen (nu geregeld in een aparte welstandsnotitie op basis van artikel 12 van de Woningwet). Hierbij is het de bedoeling om te kijken of alle welstandseisen in een bestemmingsplan / Omgevingsplan kunnen worden geïntegreerd, zodat er geen aparte verordeningen meer noodzakelijk zijn);
2. Klimaatadaptatie. Nu kunnen deze regels niet opgenomen worden in het bestemmingsplan omdat zij in dit geval uitvoeringsgericht zijn;
3. Het treffen van extra duurzame maatregelen voor gebouwen en gebiedsinrichting. Mogelijk eisen die verder gaan dan nu in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen;
4. Meer en flexibele ontwikkelruimte voor bedrijven op het bedrijventerrein (mogelijk op grond van de tools uit de bruidsschat);
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 bruidsschat uitgestelde onderzoekverplichtingen, mogelijk opnemen open normen etc.)

## 5.3 Bestemmingen

Het plan voorziet in (maximaal) 5,2 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Het gebied met de bijbehorende interne infrastructuur, groenvoorzieningen e.d. heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Het bedrijventerrein zal primair vanaf de A.C. de Graafweg worden ontsloten, via de bestaande aansluiting. Deze ontsluiting is specifiek aangeduid binnen de bestemming 'Bedrijf.' Het bedrijventerrein wordt aan drie zijden omgeven door groen en water, waarbij in het stedenbouwkundig ontwerp ook aandacht is geschonken aan de aanleg van fiets- en wandelroutes. De omliggende gronden aan de noordzijde hebben de bestemmingen 'Groen' en 'Water' gekregen, waarmee een voldoende robuuste en brede buffer ten opzichte van de omgeving is gewaarborgd. Aan de overige zijden biedt de bestemming 'Bedrijf' de mogelijkheid tot inrichting middels groen en water.

Het plangebied reikt ook over de tweede fase van De Veken 4, oostelijk en noordoostelijk van de eerste fase. Hiervoor zijn echter geen directe bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen, doch is

de vigerende bestemming 'Agrarisch' gehandhaafd. Wel is binnen dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bestemming (geheel of gedeeltelijk) te wijzigen in 'Bedrijf' (eventueel tevens met 'Groen' en/of 'Water') om de tweede fase mogelijk te maken. Hieraan is een aantal randvoorwaarden verbonden. Onder meer dient te worden aangetoond dat de toe te voegen bedrijfsgronden passen binnen de op dat moment actuele regionale programmering. De wijzigingsbevoegdheid maakt het tevens mogelijk om op het bedrijventerrein een 'facility center' op te richten.

Navolgend worden de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

### *Artikel 3 Agrarisch*

Zoals voorgaand beschreven, behoudt het oostelijk plandeel, waar de tweede fase van De Veken 4 op termijn is voorzien, voorsnog de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, extensieve dagrecreatie, water/waterhuishoudkundige voorzieningen, duurzame energieopwekking, en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Binnen de bestemming is door middel van een gebiedsaanduiding een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van De Veken, fase 2. Dit is voorgaand reeds toegelicht.

### *Artikel 4 Bedrijf*

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijven en bedrijfsactiviteiten die voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Middels een binnenplanse afwijking is het mogelijk om hiermee vergelijkbare bedrijven uit een hogere milieucategorie (t/m categorie 4.2) toe te staan, indien is aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Dit zal in ieder geval door akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden. Ook voor niet in de Lijst opgenomen bedrijfsactiviteiten, waarvan kan worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn, kan binnenplans een vergunning worden verleend;
- productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen);
- ondergeschikte en ondersteunende detailhandel (maximaal 5% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum winkelvloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>);
- ondergeschikte en ondersteunende kantoren;
- zelfstandige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen, met een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>;
- buitenopslag onder nadere voorwaarden (minimaal 5 meter van de zijdelingse erfgrans en uitsluitend achter de voorgevellijn);
- webwinkels (zonder fysieke verkoop ter plaatse);
- voorzieningen t.b.v. duurzame energieopwekking;
- bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, groen, water en ontsluitingen. Daarbij is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet toegestaan (betreft de bestaande ontsluiting).

Binnen de bestemming mogen (bedrijfs)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Er geldt een maximum bebouwings- en verhardingspercentage van 80% respectievelijk 90% per bouwperceel. Gebouwen mogen daarbij uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Hiermee wordt bewerkstelligd dat de buitenste zone onbebouwd blijft. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte variërend van 11 tot 15 meter. Het maximum van 11 meter geldt voor de eerste 10 meter vanuit de voorgevel van een bedrijfsgebouw, alsmede voor een zone van 10 meter vanuit de grens van het bouwvlak, dat op 5 meter van de grens van de bestemming ligt.

Daarnaast is binnen de bestemming een regeling omtrent het parkeren opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen mag uitsluitend worden verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen (thans de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer d.d. 22 december 2016) wordt gerealiseerd.

In het plan zijn enkele regels opgenomen in het kader van klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit:

- Voorwaardelijke verplichting om een goedgekeurd inrichtingsplan te overleggen, voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend;
- Van toepassingverklaring van het ten tijde van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen geldende beeldkwaliteitsplan;
- Maximum verhardingspercentage per bouwperceel;
- Voorwaardelijke verplichting voor het realiseren en in stand houden van voldoende waterberging in relatie tot het toegevoegde verhard oppervlak.

#### *Artikel 5 Groen*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, bermen e.d., beplanting, voet- en fietspaden, bruggen, water en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen kleinschalige nutsvoorzieningen worden gebouwd, alsmede binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Artikel 6 Water*

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere waterberging en –huishouding, waterlopen en waterpartijen, bermen e.d., groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en kruisingen en overbruggingen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 5 meter worden gebouwd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1 Financieel economische haalbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

#### **6.1.2 Kostenverhaal**

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

De gemeente gaat de locaties niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente sluit met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst af.

## **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Het bestemmingsplan biedt een regeling om de ontwikkeling van bedrijfspercelen binnen het plangebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

### **6.2.1 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

### **6.2.2 Inspraak**

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.



## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Quickscan mogelijkheden Detailhandel**

**Bijlage 2: Behoeftonderzoek uitbreiding**

**Bijlage 3: Externe veiligheid**

**Bijlage 4: Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 5: Watertoets**

**Bijlage 6: Verkeer en parkeren**

**Bijlage 7: Luchtkwaliteitsonderzoek**

**Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 9: Rapport bedrijven en milieuzonering**

**Bijlage 10: Stikstofdepositieonderzoek**

**Bijlage 11: Reacties vooroverleg en inspraak**

**Bijlage 12: CHW-stukken**

**Bijlage 13: Ladderonderbouwing**

**Bijlage 14: Strategische notitie**

:

## **Bedrijventerrein De Veken 4**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Bedrijf	12
Artikel 5	Groen	16
Artikel 6	Water	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>18</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8	Algemene bouwregels	19
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 13	Overige regels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Veken 4 met identificatienummer NL.IMRO.0432.BP80901-0001 van de gemeente Opmeer;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 afgewerkt maaiveld

de gemiddelde hoogte van de grond die een gebouw en/of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omringt;

### 1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.7 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### 1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen, waarbij eventueel productiegebonden detailhandel plaatsvindt;

### 1.9 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten, eventueel met gebruikmaking van gezamenlijke faciliteiten;

### **1.10 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

### **1.11 beeldkwaliteitsplan**

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten, opgenomen in een als zodanig door de raad vastgestelde (wijziging van het) welstandsbeleid, waarbij optimale afstemming heeft plaatsgevonden van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en/of landschap;

### **1.12 bestaand**

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 BEVI-inrichting**

inrichting zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, zoals dat geldt bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;

### **1.16 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

### **1.17 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

### **1.18 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

### **1.19 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.20 bouwvlak**

een aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

### **1.21 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

### **1.22 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.23 erf**

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens, behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

### **1.24 erfafscheiding**

bouwwerk of groenvoorziening bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf, de weg/openbaar groen;

### **1.25 facilitycenter**

een centrum met een aantal gezamenlijke faciliteiten ten behoeve van en ondersteunend aan het bedrijventerrein De Veken;

### **1.26 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.27 geluidzoneringsplichtige inrichting**

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

### **1.28 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;

### **1.29 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

### **1.30 peil**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.31 perifere detailhandel**

Detailhandel buiten het kernwinkelgebied (en wijkwinkelcentra) die qua volumineuze aard van goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed in het kernwinkelgebied of de winkelcentra passen. Daarbij gaat het om:

- a. auto's, boten en caravans;
- b. keukens, badkamers, sanitair, spa's, zwembaden, sauna's, buitenkeukens en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- c. bouwmaterialen;
- d. meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;
- e. fietsen en brommers.

### **1.32 perceelsgrens/erfgrens**

de grens van het erf;

### **1.33 productiegebonden detailhandel**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en /of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

### **1.34 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

### **1.35 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.36 verhard oppervlak**

het oppervlak van een bouwperceel dat is voorzien van bebouwing en/of verharding, dat leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater. Hieronder wordt niet begrepen een groen dak;



### **1.37 volumineuze detailhandel**

vestiging van detailhandel van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> verkoop-voerooppervlak per vestiging;

### **1.38 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

### **1.39 voorgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

### **1.40 voorzieningen van algemeen nut**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

### **1.41 webwinkel**

detailhandel zonder showroom en fysiek consumentencontact, waarvan de handel via internet verloopt. De hoofdfunctie ter plaatse betreft opslag en distributie;

### **1.42 weg**

voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad inclusief de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden bermen of zijkanten;

### **1.43 wet/wettelijke regelingen**

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terisiellegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

### **1.44 windturbine**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor het omzetten van de energie van bewegende lucht in andere energievormen, waaronder begrepen electriciteit en warmte;

### **1.45 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de goothoogte van een bouwwerk**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.3     de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.4     de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.5     de afstand tot de bouwperceelsgrens**

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### **2.6     de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij;
- b. extensieve dagrecreatie, waaronder fiets- en voetpaden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen voor duurzame energieopwekking.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardenbakken en bouwwerken voor mest- en voederopslag worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van duurzame energieopwekking bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 6 m.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de locatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde, als bedoeld in lid 3.2.1, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van de openheid van het landelijk gebied.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

##### 3.4.1 Strijdig gebruik

Als een strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en bouwwerken:

- a. voor de uitoefening van enige tak van handel en bedrijf, met uitzondering van het agrarisch bedrijf en detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit, van waren die in het betreffende bedrijf worden geproduceerd;
- b. voor een mestvergistingsinstallatie;
- c. voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. voor recreatieve doeleinden, met uitzondering van extensieve dagrecreatie.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.5.1 Wijzigen naar 'Bedrijf', 'Groen' en/of 'Water'*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', al dan niet in combinatie met de bestemming 'Groen' en/of 'Water', onder de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond is dat het toe te voegen areaal met de bestemming 'Bedrijf' past binnen de provinciale en/of regionale afspraken;
- b. aangetoond is dat er geen onevenredige hinder voor omliggende functies ontstaat;
- c. aangetoond is dat er geen onevenredige afbreuk aan de in het gebied en de omgeving aanwezige waarden wordt gedaan;
- d. aangetoond is dat het gebied op adequate wijze wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer;
- e. de regels van de bestemmingen 'Bedrijf,' 'Groen' en/of 'Water' zijn na de wijziging van toepassing, met dien verstande dat:
  1. tevens ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op de Opmeerderweg zijn toegestaan;
  2. binnen de bestemming tevens maximaal één facilitycenter met een maximum bruto vloeroppervlakte van 800 m<sup>2</sup> kan worden toegestaan;
  3. de maximum bouwhoogten aansluiten op de binnen het plan toegestane hoogten.

## **Artikel 4      Bedrijf**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-inrichtingen zijn uitgesloten;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. ondergeschikte en ondersteunende detailhandel, met dien verstande dat maximaal 5% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak per bouwperceel hiervoor gebruikt mag worden;
- d. kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd onder a tot en met c;
- e. zelfstandige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen met een maximale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>;
- f. buitenopslag, met inachtnaam van het bepaalde onder 4.5.1 sub c;
- g. webwinkels;
- h. voorzieningen voor duurzame energieopwekking;

met de daarbij behorende:

- i. wegen en straten, met dien verstande dat ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- j. paden;
- k. calamiteitenroutes en bluswatervoorzieningen;
- l. erven en terreinen;
- m. parkeervoorzieningen, in- en uitritten;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
- p. groenvoorzieningen;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 80%;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 11 meter over een diepte van 10 meter, gemeten vanuit de voorgevel van het bedrijfsgebouw;
  - 2. 11 meter over een diepte van 10 meter, gemeten vanuit de bouwgrens;
  - 3. 15 meter voor het overige;
- d. de afstand van de gebouwen tot de voorste en zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- e. bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan het ten tijde van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' geldende beeldkwaliteitsplan voor het plangebied, voor zover op het betreffende moment een beeldkwaliteitsplan van toepassing is;
- f. een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw wordt slechts verleend onder de voorwaarde dat een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan wordt overlegd, waarin in ieder geval is beschreven:

1. de landschappelijke inpassing van de bebouwing en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
2. de inrichting en materialisatie van het bij het gebouw behorende terrein;
3. de verwerking van hemelwater.

#### 4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 6 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt 6 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van windturbines en andere bouwwerken ten behoeve van duurzame energieopwekking bedraagt 6 m, gemeten vanaf het peil danwel, in geval van plaatsing op het dak van een gebouw, gemeten vanaf de bovenkant van de dakvloer;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

#### 4.2.3 *Parkeren*

- a. Een omgevingsvergunning voor de (ver)bouw of het gebruik van een bouwwerk waarbij een (toename van de) behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, wordt slechts verleend indien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- b. Of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. wordt bepaald aan de hand van:
  1. de beleidsregels voor parkeernormering en parkeervoorzieningen van de op 22 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde "Nota Parkeernormen gemeente Opmeer". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels; of
  2. indien de onder 1. bedoelde nota geen adequate norm voor een bepaald gebruik bevat: de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt opgevolgd door een actuelere publicatie, wordt rekening gehouden met de normen uit de meest actuele publicatie.

#### 4.2.4 *Verhard oppervlak*

- a. Het verhard oppervlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan **90%**;
- b. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk wordt slechts verleend indien binnen het plangebied van dit plan is voorzien in voldoende waterberging overeenkomstig het bepaalde in 4.5.2 onder a.

### 4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- c. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 4.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.4.1 *Parkeren*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 indien:

- a. op een andere geschikte wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;

- b. op grond van bijzondere omstandigheden met minder dan voldoende parkeergelegenheid kan worden volstaan;
- c. mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken, de bereikbaarheid en de verkeerssituatie.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.5.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of het doen gebruiken van gronden en/of bebouwing voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen in woningen, met inbegrip van bedrijfswoningen;
- c. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn, en achter de voorgevellijn op minder dan 5 meter afstand van de zijdelingse erfgrens;
- d. detailhandel, met inbegrip van perifere detailhandel, doch met uitzondering van het bepaalde in 4.1 sub c;
- e. zelfstandige kantoren, met uitzondering van het bepaalde in 4.1 sub e;
- f. seksinrichtingen.

##### *4.5.2 Verharding en waterberging*

- a. Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 4.1 sub a tot en met n, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
  1. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt conform de eisen van het Hoogheemraadschap en voorzien is in een waterberging met voldoende capaciteit, waarbij de waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;
  2. de compensatie als bedoeld onder 1. dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.
- b. Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt gerekend het toevoegen van verharding in strijd met het bepaalde in 4.2.4 en/of 4.5.2 onder a.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.6.1 Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 4.1 sub a, en indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 sub a;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1 sub a, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- c. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 4.1 sub a tot maximaal categorie 4.1, indien middels onderzoek is aangetoond dat de milieubelasting zodanig is dat geen onevenredige milieuhinder voor in de omgeving aanwezige functies optreedt;
- d. het realiseren van BEVI-inrichtingen onder de voorwaarde dat de PR  $10^{-6}$  contour is gelegen binnen het eigen terrein van de BEVI-inrichting;
- e. het vestigen van volumineuze detailhandel.

#### 4.6.2 *Criteria*

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf als bedoeld in 4.6.1 dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 4.7.1 *Algemene bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening:

- a. de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft;
- b. de aanduiding als bedoeld onder 4.1 sub a en b te wijzigen;
- c. met dien verstande dat de specifieke gebruiksregels als bedoeld in artikel 4.5.1 te allen tijde van kracht blijven.

#### 4.7.2 *Criteria*

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 4.7.1 dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.



## **Artikel 5      Groen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bruggen;
- c. bermen, bermstroken en bermsloten;
- d. beplanting;
- e. plantsoenen;
- f. straatmeubilair en kunstobjecten;
- g. voet- en fietspaden;
- h. afscherpende beplantingsstroken ter vergroting van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. aarden wallen;
- k. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. calamiteitenroutes en bluswatervoorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 10 m<sup>2</sup>.

#### *5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 12 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### **5.3      Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of het doen gebruiken voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. bermen, bermstroken en bermsloten;
- d. verkeersdoeleinden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. infiltratievoorzieningen;
- h. kruisingen en overbruggingen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of het doen gebruiken voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8     Algemene bouwregels**

### **8.1     Ondergronds bouwen**

#### *8.1.1     Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *8.1.2     Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

#### *8.1.3     Afwijking*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Strijdig gebruik**

Het is verboden de in Artikel 3 tot en met Artikel 6 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

## **Artikel 10    Algemene aanduidingsregels**

### **10.1    Weidevogelgebied**

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebied', met uitzondering van agrarische bouwvlakken en niet-agrarische bestemmingsvlakken, dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering **en percentages** met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en de bouwgrenzen, voor zover zulks in het belang is van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking van de situering niet meer dan 3 meter bedraagt;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen, mits de afwijking niet meer dan 5 meter bedraagt;
- f. de in sub a t/m e genoemde afwijkingen worden slechts toegestaan, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

### **12.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.



## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Wet / wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Veken 4'.

## **Bedrijventerrein De Veken 4**

## **Inhoudsopgave**

<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>3</b>
Bijlage 1      Lijst van bedrijfsactiviteiten	4

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten**

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES										
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT						
01	01	-																
014	016	0	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW															
014	016	1	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:															
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²															
014	016	3	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²															
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²															
02	02	-	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²															
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW															
020	021, 022, 024	-	Bosbouwbedrijven															
05	03	-	10 10 50 0 50 3.1 1 G 1															
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN															
0501.1	0311	-	Zeevisserijbedrijven															
0501.2	0312	-	Binnenvisserijbedrijven															
0502	032	0	Vis- en schaaldierkeverijen															
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven															
0502	032	2	- visteeltbedrijven															
10	08	-	50 0 50 C 0 50 3.1 1 G 1															
10	08	-	TURFWINNING															
103	089	-	Turfwinningbedrijven															
14	08	-	50 50 100 C 10 100 3.2 2 G 2															
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.															
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):															
144	0893	-	Zoutwinningbedrijven															
15	10, 11	-	50 10 100 C 30 100 3.2 2 G 1 B															
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN															
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:															
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen															
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²															
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²															
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²															
151	101, 102	7	- loonslachterijen															
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²															
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:															
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²															
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²															
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:															
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²															
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:															
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam															
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen															
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten															
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:															
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:															
1543	1042	0	Margarinefabrieken:															
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:															
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j															
1552	1052	1	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²															
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²															
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:															
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens															
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week															
1582	1072	-	Banket, biscuit- en koekfabrieken															
1583	1081	0	Suikerfabrieken:															
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:															
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²															
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²															
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²															
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²															
1585	1073	-	Deegwarenfabrieken															
1586	1083	0	Koffiebrandrijen en theepakkerijen:															
1586	1083	2	- theepakkerijen															
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:															
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen															
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:															
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	-	Vervaardiging van wijn, cider e.d.															
1598	1107	-	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken															
16	12	-	10 0 30 C 0 30 2 1 G 1															
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL															
171	131	-	Bewerken en spinnen van textielvezels															
172	132	0	Weven van textiel:															
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50															
173	133	-	Textielveredelingsbedrijven															
174, 175	139	-	Vervaardiging van textielwaren															
176, 177	139, 143	-	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen															
18	14	-	0 10 50 10 50 3.1 1 G 2															
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT															
181	141	-	Vervaardiging kleding van leer															
182	141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)															
183	142, 151	-	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bon															
19	15	-	50 10 30 10 50 3.1 2 G 2															
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)															
192	151	-	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)															
193	152	-	Schoenenfabrieken															
20	-	-	50 10 50 10 50 3.1 2 G 1															
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.															
2010.1	16101	-	Houtzagerijen															
2010.2	16102	0	Houtconservingsbedrijven:															
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen															
202	1621	-	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken															
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout															
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2															
205	162902	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken															
21	17	-	10 10 30 0 30 2 1 G 1															
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN															
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:															
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u															
212	172	-	Papier- en kartonwarenfabrieken															
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:															
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u															
22	58	-	30 30 100 C 30 R 100 3.2 2 G 2															
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA															
2221	1811	-	Drukkerijen van dagbladen															
			30 0 100 C 10 100 3.2 3 G 2 B L															







SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
63	52	-												
63	52	-												
6311.2	52242	0												
6312	52102, 52109	A												
6312	52109	B	30	10	50 C	50 R	50 D	3,1	2 G	2				
6321	5221	Z	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1				
64	64	-	10	0	100 C	30	100	3,2	2 G	1				
64	53	-												
642	61	B0												
642	61	B1												
642	61	B2	0	0	0 C	100	100	3,2	1 P	2				
642	61	B2	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2				
642	61	B3	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2				
71	77	-												
71	77	-												
711	7711	-												
711	7711	-												
712	7712, 7739	-	10	0	30	10	30	2	2 P	1				
712	7712, 7739	-	10	0	50	10	50 D	3,1	2 G	1				
713	773	-	10	0	50	10	50 D	3,1	2 G	1	B			
713	773	-	10	0	50	10	50 D	3,1	2 G	1	B			
714	772	-	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2				
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	77, 78, 80tm82	-												
747	812	-	50	10	30	30	50 D	3,1	1 P	1	B			
747	812	-	50	10	30	30	50 D	3,1	1 P	1	B			
7481.3	74203	-	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B			
75	84	-												
75	84	-												
7525	8425	-	0	0	50 C	0	50	3,1	1 G	1				
90	37, 38, 39	-												
90	37, 38, 39	-												
9001	3700	-												
9001	3700	-												
9001	3700	A0												
9001	3700	B												
9001	3700	B	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1				
9002.1	381	A	50	30	50	10	50	3,1	2 G	1				
9002.1	381	A	50	30	50	10	50	3,1	2 G	1				
9002.1	381	B	30	30	50	30 R	50	3,1	2 G	1	B			
9002.1	381	B	30	30	50	30 R	50	3,1	2 G	1	B			
9002.2	382	A0												
9002.2	382	A2	100	50	30	10	100	3,2	1 G	1	B	L		
9002.2	382	A2	100	50	30	10	100	3,2	1 G	1	B	L		
9002.2	382	A4	50	10	30	10	50	3,1	1 G	2		L		
9002.2	382	A4	50	10	30	10	50	3,1	1 G	2		L		
9002.2	382	A5	100	0	10	30 R	100 D	3,2	1 G	2	B	L		
9002.2	382	A5	100	0	10	30 R	100 D	3,2	1 G	2	B	L		
9002.2	382	A7	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L		
9002.2	382	A7	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L		
9002.2	382	C0												
9002.2	382	C0												
9002.2	382	C3	100	100	100	10	100	3,2	2 G	2	B			
9002.2	382	C3	100	100	100	10	100	3,2	2 G	2	B			
93	93	-												
93	96	-												
93	96	-												
9301.1	96011	A												
9301.1	96011	A												
9301.1	96011	B	30	0	50 C	30	50	3,1	2 G	1				
9301.1	96011	B	30	0	50	30	50	3,1	2 G	1		L		
9301.2	96012	-	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L		
9301.2	96012	-	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L		
9301.3	96013	A	0	0	30	0	30	2	1 G	1				
9301.3	96013	A	0	0	30	0	30	2	1 G	1				
9303	9603	0												
9303	9603	0												
9303	96032	3	100	10	30	10	100	3,2	2 P	2		L		
9303	96032	3	100	10	30	10	100	3,2	2 P	2		L		

