

# Bestemmingsplan Centrum Opmeer - Spanbroek

Gemeente Opmeer

Vastgesteld



# Bestemmingsplan Centrum Opmeer - Spanbroek

**Gemeente Opmeer**  
**Vastgesteld**

Rapportnummer:	211x05345.068504_1_6
Datum:	4 augustus 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer G. Klaver
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Piet Zuidhof, Joost van der Aa
Concept:	28 januari 2014
Voorontwerp:	april 2015
Ontwerp:	december 2016
Vastgesteld:	6 juli 2017
Trefwoorden:	Centrumplan, conserverend, bestemmingsplan
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (8)
Beknopte inhoud:	-

BRO Vestiging Amsterdam  
Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
e-mail: amsterdam@bro.nl

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet en techniek	6
1.5 Leeswijzer	7
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
2.1 Inleiding	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk en regionaal beleid	15
<b>3. PLANGEBIED</b>	<b>19</b>
3.1 Inleiding	19
3.2 Ontwikkelingsgeschiedenis	19
3.3 Ruimtelijke en functionele structuur	21
3.4 Functionele karakteristiek	22
3.5 Locaties voor herontwikkeling	23
3.6 Beeldkwaliteitsplan	31
<b>4. MILIEU EN WAARDEN</b>	<b>32</b>
4.1 Inleiding	32
4.2 Geluid	32
4.3 Bodem	33
4.4 Externe veiligheid	33
4.5 Bedrijven en milieuzonering	37
4.6 Waterhuishouding	39
4.7 Luchtkwaliteit	42
<b>5. NATUUR EN ECOLOGIE</b>	<b>45</b>
5.1 Wetgeving en beleid	45
5.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden	46

<b>6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE</b>	<b>47</b>
6.1 Wetgeving en beleid	47
6.2 Archeologische en historisch-geografische waarden in het plangebied	51
<b>7. HAALBAARHEID WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN</b>	<b>58</b>
7.1 Effecten op omliggende functies	58
7.2 Effecten op gebiedswaarden	63
<b>8. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>65</b>
8.1 Algemeen	65
8.2 Systematiek van de planregels	65
8.2.1 Inleidende regels	65
8.2.2 Bestemmingsregels	66
8.2.3 Algemene regels	67
8.2.4 Overgangs- en slotregels	68
8.3 Beschrijving per bestemming	69
8.3.1 Bedrijf	69
8.3.2 Centrum	69
8.3.3 Dienstverlening	70
8.3.4 Horeca	70
8.3.5 Maatschappelijk	70
8.3.6 Tuin	71
8.3.7 Verkeer	71
8.3.8 Water	71
8.3.9 Wonen	71
8.3.10 Leiding – Water, Waarde - Archeologie 2 en 4 en Waterstaat - Waterkering (Dubbelbestemmingen)	71
<b>9. UITVOERBAARHEID</b>	<b>73</b>
9.1 Inleiding	73
9.2 Economische uitvoerbaarheid	73
9.2.1 Financieel economische haalbaarheid	73
9.2.2 Verhaal van kosten	73
9.3 Handhavingsaspecten	74
9.3.1 Legalisatie	74
9.3.2 Overgangsrecht	74
9.3.3 Handhaving	74

<b>10. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE</b>	<b>75</b>
10.1 Vooroverleg	75
10.2 Inspraak	76
10.3 Zienswijzen	80

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

Bijlage 1: DPO

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3: Nota van Zienswijzen

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Centrum Opmeer – Spanbroek' is toe aan herziening. Met het uitvoeren van de herziening wordt invulling gegeven aan de herzieningsplicht ex artikel 3.1 Wro. Voor het centrum van Opmeer - Spanbroek geldt immers momenteel een bestemmingsplan dat ouder is dan de wettelijk voorgeschreven termijn van 10 jaar en is alleen al uit dat oogpunt aan herziening toe. Bovendien voldoet het huidige plan deels niet meer aan de huidige inzichten en ruimtelijke opvattingen. Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

## 1.2 Het plangebied



Gemeente Opmeer

Het plangebied Centrum Opmeer – Spanbroek ligt centraal binnen de aaneengegroeide dorpskernen Spanbroek en Opmeer. In het zuiden van de gemeente Opmeer. Globaal grenst de bebouwing aan (delen van) de volgende wegen binnen het plangebied: Herenweg – Gruttostraat – Wuiver – Lindengracht – Breestraat – Paardenmarkt – Koninginneweg.

### Ligging plangebied (bron: Google Earth)

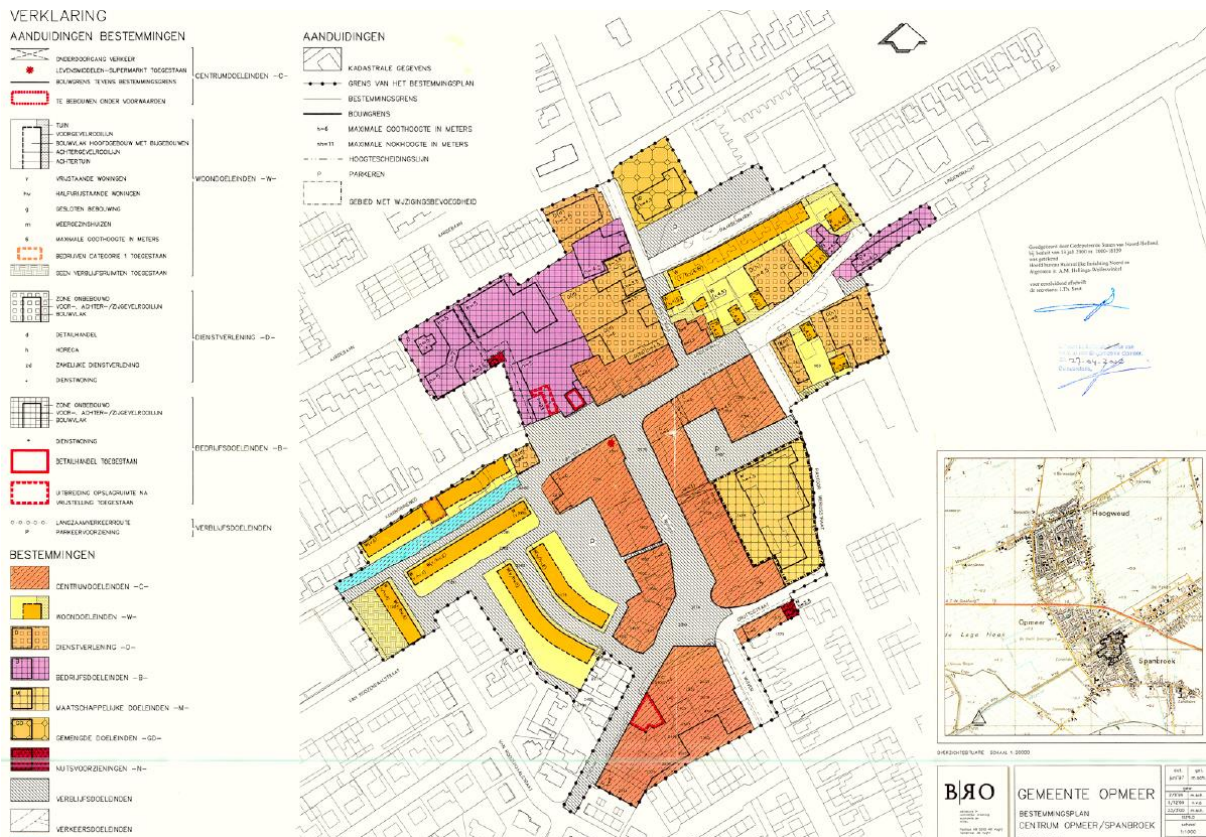


### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor nagenoeg het gehele plangebied betreft het bestemmingsplan Centrum Opmeer / Spanbroek, dat is vastgesteld op 24 april 2000. Op de navolgende pagina is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.

Ter plaatse van de percelen De Glazen Wagen 2 t/m 12 (even) vigeert het bestemmingsplan 'Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek'. De bestemming ter plaatse is 'Woondoeleinden'.





Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Centrum Opmeer - Spanbroek

Het nieuwe bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Dat betekent dat de vigerende bestemmingen over worden genomen, en waar achterhaald worden aangepast. Enkele ontwikkelingen die reeds uitgevoerd zijn, worden opgenomen op de verbeelding. Voor enkele locaties worden mogelijkheden voor functiewijzigingen gegeven (wijzigingsgebieden). Zo liggen er in het plangebied een aantal ISV-locaties<sup>1</sup> en is er een gemeentelijke structuurvisie vastgesteld, waarin projectlocaties worden voorzien. Eén van de mogelijke wijzigingen betreft de realisatie van een tweede supermarkt binnen het plangebied.

## 1.4 Opzet en techniek

Het bestemmingsplan wordt opgezet volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 van kracht zijn geworden. De gemeente maakt haar bestemmingsplannen in digitaal raadpleegbare vorm. De plannen zijn ook beschikbaar in boekvorm met kaarten in drukwerk.

<sup>1</sup> Dit betreffen locaties die in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing kunnen worden ontwikkeld.

Het plan is als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling ruimtelijke plannen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

De opzet van de verbeelding en de planregels is volgens de nieuwe gemeentelijke standaard, die aansluit bij de meest recente Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Het maken van gestandaardiseerde, digitale plannen, is op grond van de Wet ruimtelijke ordening, per juli 2010 verplicht.

## **1.5 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan 'Centrum Opmeer – Spanbroek' bestaat uit 10 hoofdstukken. Volgend op de inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader op verschillende schaalniveaus. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied. Het vierde hoofdstuk besteedt aandacht aan verschillende milieuaspecten, waaronder de waterhuishouding, de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de bestaande natuur- en ecologische waarden en hoofdstuk 6 beschrijft de in het plangebied voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 7 wordt de haalbaarheid van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden onderzocht aan de hand van de in de voorgaande hoofdstukken beschreven relevante aspecten. Vervolgens geeft hoofdstuk 8 een beschrijving van de juridische planopzet. Hoofdstuk 9 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het plan en tenslotte gaat hoofdstuk 10 in op het participatie- en het communicatietraject.

## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders op het gebied van ruimtelijke ordening die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen worden de beleidskaders op deze verschillende schaalniveaus beschreven. Sectoraal beleid, zoals externe veiligheid, cultuurhistorie en flora en fauna wordt beschreven bij de behandeling van de afzonderlijke (milieu)thema's.

### 2.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze belangen zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het actualiseren van een bestemmingsplan wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

## Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De SER-ladder is in algemene zin overgeheveld naar de het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen bij wijzigingen van bestemmingsplannen. De verantwoording dient aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder voor duurzame verstedelijking") plaatsvinden. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.<sup>2</sup> De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.



Ladder voor duurzame verstedelijking

### Toets aan de "ladder voor duurzame verstedelijking"

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een tweede supermarkt binnen het plangebied, het centrum van Opmeer-Spanbroek. Deze wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in het wijzigingsgebied 1 of 2. Bij de toevoeging van een tweede supermarkt dient de ladder doorlopen te worden aangezien het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen) en daarmee een stedelijke ontwikkeling.

### Actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede is de Regionale detailhandelsvisie West-Friesland (vastgesteld door de gemeenteraad van Opmeer op 17 maart 2016) van belang. Deze detailhandelsvisie is opgesteld in regionaal verband en voorgelegd aan de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RAC). De detailhandelsvisie laat zien dat in Opmeer ruimte bestaat voor een tweede supermarkt (zie paragraaf 4.4 van het betreffende document). Opmeer-Spanbroek is immers een bovenlokaal verzorgend dorpscentrum, waarbij een aanbod van twee supermarkten met een moderne omvang (tot 1.500 m<sup>2</sup> vwo) past. Een invulling met méér dan twee supermarkten of met supermarkten van grotere omvang is niet wen-

<sup>2</sup> Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

selijk. Daarin voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet. Uit de Regionale detailhandelsvisie blijkt dat er in kwantitatieve zin sprake is van een actuele regionale behoefte.

In Opmeer-Spanbroek is nog een inspanning vereist om het dorpscentrum completer te maken. Het centrum dient daarbij wel compact te blijven en bij voorkeur compacter te worden gemaakt. Bij vestiging van de tweede supermarkt op de potentiële locatie blijft er sprake van een compact centrum. Ook in kwalitatieve zin voorziet een tweede supermarkt in een actuele regionale behoefte. Een tweede supermarkt, die aan alle moderne eisen voldoet, betekent een verbetering van de consumentenverzorging in Opmeer-Spanbroek en omgeving in de dagelijkse sector (o.a. toename van gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). Zo bezien is er sprake van een positief effect op het leef- en woonklimaat.

#### *Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand*

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Er zijn enkele leegstaande panden in het centrum Opmeer-Spanbroek, deze voldoen echter niet aan moderne maatstaven voor een supermarkt (ca. 1.500 m<sup>2</sup> wvo). De toevoeging van een extra supermarkt in het centrum zou mogelijk kunnen geschieden door het samentrekken/herontwikkelen van bestaande detailhandelspanden. De komst van een discount supermarkt zal de aantrekkingskracht van het centrum en de complementariteit tussen de bestaande Deen supermarkt en het bestaande niet-dagelijkse winkelaanbod vergroten. Dit zal uiteindelijk een positief effect kunnen hebben op de leegstand.

#### **Conclusie**

Het is niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Zoals eerder vermeld zullen deze effecten zich vooral richten op de Aldi in Hoogwoud. Voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat geen onaanvaardbare effecten hebben. Dat wil zeggen dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn.

### **2.3 Provinciaal beleid**

De provincie Noord-Holland heeft diverse nota's en visies die het strategisch beleidskader van de provincie vormen. De belangrijkste uitgangspunten uit deze nota's zijn in deze paragraaf uiteengezet.

#### **Structuurvisie Noord-Holland 2040**

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 van de provincie Noord-Holland is vastgesteld op 21 juni 2010. De provincie Noord-Holland geeft in haar Structuurvisie aan op welke wijze zij de komende 30 jaar de ruimte in de provincie wil benutten.

De provincie Noord-Holland wil dat er zowel kwalitatief als kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is waar het gaat om de Noord-Hollandse economie. De provincie wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkeling door bestaande werk- locaties te intensiveren en herstructurering te benutten.

Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik moeten worden gezocht naar nieuwe locaties. Deze nieuwe locaties zijn niet alleen nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze locaties ruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. Het is belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terechtkomen, zodat zij optimaal gefaciliteerd kunnen worden. Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur moeten in orde zijn. Bij het bepalen van de plaats van nieuwe werklocaties is de infrastructuur waar mogelijk niet volgend, maar sturend.

De voor Opmeer en omgeving relevante ambities en doelen komen op het volgende neer:

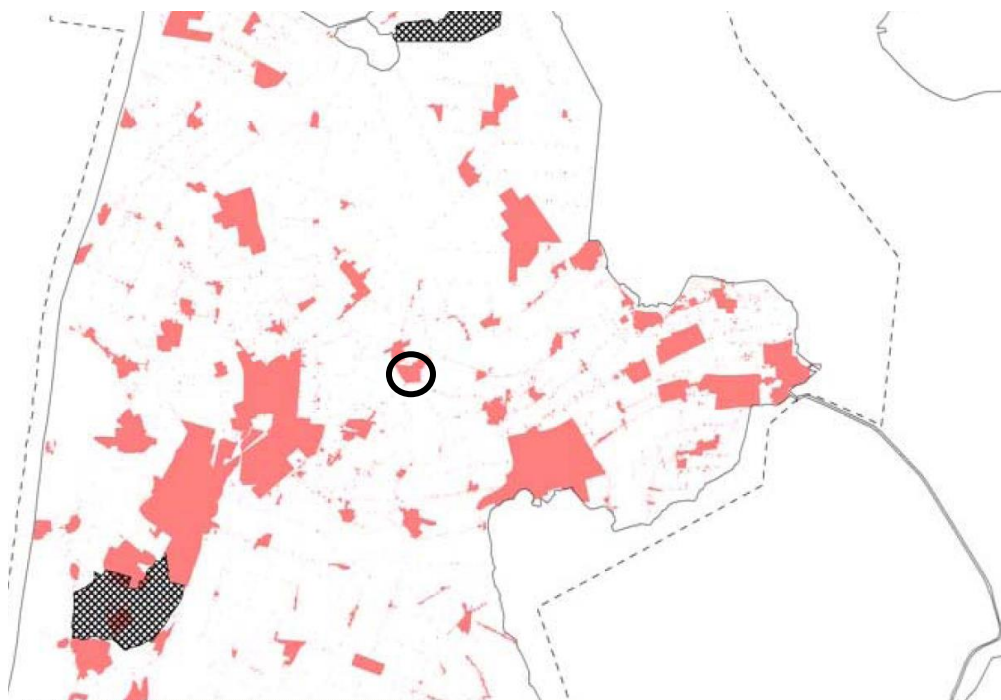
- De provincie Noord-Holland streeft naar klimaatbestendige ruimtelijke ordening. Ruimtelijke functies worden waar nodig aan het veranderende grondwaterpeil en de veranderende waterkwaliteit aangepast. Ook het opwekken van duurzame energie op eigen grondgebied is een belangrijk onderdeel van klimaatbestendige ruimtelijke ordening van de provincie.
- In het noorden van de provincie blijven de voorzieningen toegankelijk en bereikbaar, ondanks een afname van de (beroeps)bevolking.
- Woningen worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gebouwd; door verdichting, het benutten van stationslocaties en knooppunten en ondergronds bouwen is het stedelijk gebied optimaal in gebruik.

De provincie bewaakt de kwaliteit van de ruimte in Noord-Holland en zet zich in voor onder andere bovengenoemde punten. De provincie kan faciliteren bij projecten waar bovenstaande aspecten een rol spelen. Om bijvoorbeeld gemeenten te ondersteunen bij stedelijke verdichting wil de provincie Noord-Holland hulp bieden door het beschikbaar stellen van kennis en procesondersteuning. Dit betekent een verbrede inzet van de huidige Taskforce Ruimtwinst.

De herontwikkeling van het centrum van Opmeer draagt bij aan het op peil houden van voorzieningen in Noord-Holland Noord. Het plan is een goed voorbeeld van verdichting en intensivering in binnenstedelijk gebied.

### Provinciale ruimtelijke verordening

De verordening is opgesteld, omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de Structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening.



Kaartbeeld provinciale Ruimtelijke Verordening: Bestaand Bebouwd Gebied met plangebied gelegen in de zwarte cirkel

Het plangebied (centrum) is gelegen binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Volgens de verordening kan een bestemmingsplan binnen bestaand bebouwd gebied voorzien in realisering van nieuwe stedelijke functies voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave. Inbreiding en herontwikkeling passen binnen dit gebied.

### Watervisie 2021 en Uitvoeringsprogramma 'Buiten de oevers' 2016-2021

De Watervisie 2021 is vastgesteld in november 2015 als opvolger van het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015. De ambitie van de visie is om de provincie met het waterbeleid mooier, bedrijviger en veiliger maken, op een haalbare en betaalbare manier. Van het waterbeleid moet een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. De Watervisie geeft aan waar het waterbeleid voor de lange termijn op gericht is en waar de prioriteiten in de planperiode (2016-2021) liggen. Het Uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de uit te voeren concrete acties, de in te zetten instrumenten en het beschikbare budget. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Het thema

waterhuishouding, waarbij ook ingegaan wordt op de Watervisie, komt in paragraaf 4.6 van deze toelichting uitgebreid aan de orde.

### **Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020**

Eind 2014 hebben Provinciale Staten het geactualiseerde detailhandelsbeleid vastgesteld. In dit beleid is de missie van de provincie als volgt verwoord: 'Het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland'. Daarbij horen de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Duurzaam ruimtegebruik;
- Bijdrage aan een vitale regionale economie;
- Bijdrage aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkómen van extra leegstand;
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Bij het aanpakken van leegstand zijn de gemeenten primair aan zet en kiest de provincie voor een regio specifieke benadering. In de Regionale detailhandelsvisie West-Friesland is dit beleid concreter uitgewerkt. In paragraaf 2.2 (kopje 'ladder voor duurzame verstedelijking') is de toevoeging van een tweede supermarkt in het plangebied aan dit beleid getoetst. Voor het overige betreft het in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Ter plaatse van het wijzigingsgebied worden herstructureringsmogelijkheden gefaciliteerd, die bijdragen aan de hoofddoelstellingen van het detailhandelsbeleid.

### **Gemeentelijk en provinciaal beleid woningopgave**

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan liggen er op termijn meerdere mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw. Deze woningbouw uit zich in mogelijke nieuwbouw waar het de grote wijzigingslocatie van Koenis is, maar ook in kleinere schaal en meer 'verborgen' liggen er mogelijkheden voor de vestiging van woningen. Deze mogelijkheden dienen zich aan zodra er bijvoorbeeld winkels en/of andere functies het centrumgebied verlaten. Deze ontwikkeling is niet vreemd en volgt een algemene trend: in meer dorpscentra van dezelfde grootte als Opmeer is sprake van een ontmenging van gebieden/aanloopstraten en wordt concentratie van winkels binnen een beperkt gebied nagestreefd. Om leegstand te voorkomen, met alle negatieve gevolgen voor het straatbeeld van dien, worden binnen het bestemmingsplan meer mogelijkheden geboden voor herinvulling van deze (winkel)panden. Voor de functie wonen is in het vorige bestemmingsplan voorgeschreven dat deze uitsluitend op de verdieping mag plaatsvinden. Deze beperking wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet meer opgenomen. Het toevoegen van nieuwe woningen is echter niet rechtstreeks mogelijk, maar kan uitsluitend worden toegestaan middels toepassing van één van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden ter plaatse van de wijzigingsgebieden, danwel middels de afwijkingsbevoegdheid voor nieuwe woningen in het winkelconcentratiegebied (artikel 4.6.3 van de regels). Omdat deze ontwikkeling een toename van het woningaantal betekent, is deze flexibiliteitsregeling gespiegeld aan het gel-



dende beleid voor woningbouw binnen de Provincie Noord-Holland, specifiek binnen de gemeente Opmeer.

De provincie streeft met het provinciaal beleid 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie'<sup>3</sup> naar de benutting van de ruimte in het Bestaand Bebouwd Gebied (binnenstedelijke ruimte) om daarmee het buitengebied open te houden. Hiermee is de gemeente genoodzaakt om de beschikbare locaties én vrijkomende locaties binnen de bebouwde kom zo optimaal mogelijk te benutten.

Door de regio is in 2011 de 'Ontwerp Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020' vastgesteld. Op basis daarvan is het 'Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland-Noord 2011-2015, regio West-Friesland' (RAP West-Friesland) eind 2011 vastgesteld. In 2012 en 2013 heeft de provincie Noord-Holland de rapporten 'Onderzoek vraag gestuurd bouwen' en 'Woonagenda 2014/2015' uitgebracht om de RAP's kwalitatiever in te steken (de eerste RAP's waren vooral nog kwantitatief ingestoken). Hierin wordt geconcludeerd dat er een omslag moet komen in het plannen van woningbouw van aanbod gestuurd naar meer vraaggestuurd.

In deze rapporten komt naar voren dat de toekomstige verwachtingen voor de nieuwbouw de eerstkomende jaren niet optimistisch zijn. Gevolg van de dalende productie is een oplopend woningtekort en spanning op de woningmarkt. Het aantal huishoudens (met name één- en tweepersoons) groeit sneller dan de woningvoorraad. Daarnaast is er een toenemende vraag naar specifieke woonmilieus, die dichtbij (centrum)voorzieningen en ook is er steeds meer behoefte aan woningen die in de nabijheid van zorginstellingen en/of andere maatschappelijk ondersteunende functies liggen. Het tekort kan enigszins worden gecompenseerd door een toename van de toevoegingen voor dit specifieke segment te stimuleren, door een ontwikkeling zoals in onderhavig bestemmingsplan geschetst mogelijk te maken.

Dit wordt in het provinciale rapport 'Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 tot 2020' dan ook voorgesteld. Op basis van een vraaggestuurde woningbouwplanning blijkt namelijk een groot tekort aan plannen voor centrum-stedelijke en centrum-dorpse woningbouw in West-Friesland, zowel op korte als op de lange termijn. Daarom wordt in dit rapport geadviseerd woningbouwplannen in centrum-dorpse woonmilieus, zoals het centrumgebied Opmeer-Spanbroek te benutten.

De jaarlijkse provinciale Monitor woningbouw geeft aan dat globaal gezien in Noord-Holland de productie achterloopt bij de woningbehoefte, waardoor de druk op de woningmarkt in deze regio's oploopt. Daarnaast is in West-Friesland de toename van de vergrijzing het hoogst van alle regio's van Noord-Holland.

---

<sup>3</sup> De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld.

Uit de vorengenoemde rapporten blijkt dat er vooral behoefte is aan woningen (nultredewoningen) voor ouderen die het liefst zo dicht mogelijk bij de zorg- en centrumvoorzieningen (binnen Opmeer-Spanbroek) zijn gelegen. Om te waarborgen dat er enerzijds tegemoet wordt gekomen aan de behoefte aan deze woningen en anderzijds dat er geen overaanbod (leegstand) ontstaat in het winkelgebied, is het in het licht van de rapportages verstandig om uit te gaan van de mogelijkheid de panden met een centrumfunctie te kunnen herbestemmen voor woningbouw. Het gaat daarbij om het gebruiken van bestaande panden (geen sloop-nieuwbouw) met als doel het voorkomen van leegstand. Er moet dus sprake zijn van (dreigende) langdurige leegstand. De verwachting is, dat met de verruiming van de woonmogelijkheden tussen de 30 à 50 woningen extra kunnen worden ontwikkeld binnen het centrumgebied.

De Ontwerp Kadernota en het RAP West-Friesland worden opgevolgd door de Woonvisie West-Friesland 2016 en het Regionaal Uitvoeringsprogramma West-Friesland (voor de periode 2016-2020).

## **2.4 Gemeentelijk en regionaal beleid**

### **Structuurvisie Opmeer 2025**

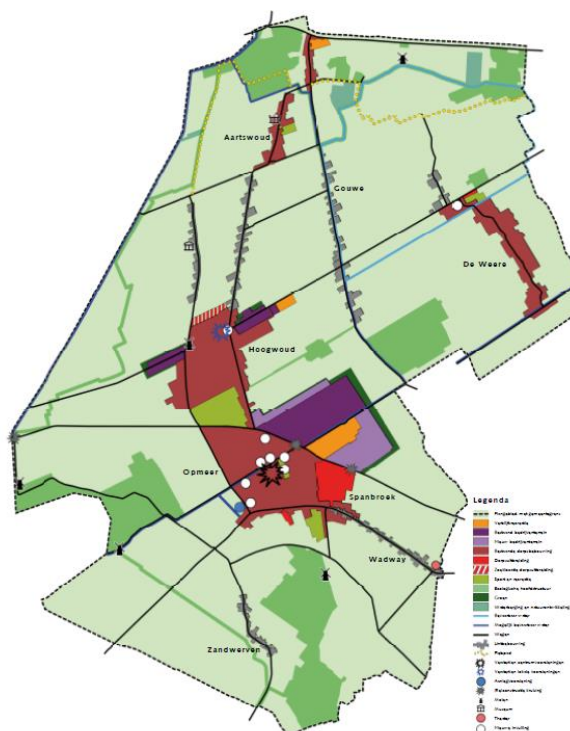
De gemeente streeft ernaar dat de centrumfunctie die de hoofdkern voor de gemeente vervult, wordt behouden en verder wordt versterkt. De nadruk ligt hierbij op het centrumgebied van Opmeer-Spanbroek. De gemeente wil de kern Opmeer-Spanbroek mogelijkheden geven zich verder te ontwikkelen om de functie als subregionaal centrum te behouden. Dit kan door het vasthouden van de bestaande winkels en overige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de bibliotheek, het Orthopedisch dagcentrum De Klink en de woonzorglocatie De Schakel. Ook kunnen nieuwe voorzieningen worden aange trokken om zich in Opmeer-Spanbroek te vestigen en worden mogelijkheden onderzocht om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren.

Daarnaast is er een aantal locaties in Opmeer-Spanbroek dat in aanmerking komt voor herontwikkeling. Aangezien de gemeente niet de eigenaar van de verschillende locaties is, is initiatief vanuit de markt hierin leidend. De gemeente wil hier in principe graag aan meewerken. Daarbij gaat het om de volgende locaties: locaties Koenis (Koninginneweg), Breestraat-Zuid en Huijberts (Lindengracht).

Het mengvoederbedrijf Koenis aan de Koninginneweg is een relatief groot bedrijf in een gebied met een overwegende woonfunctie. Door de activiteiten en de verkeersaantrekkende werking van dit bedrijf levert ze hinder voor omwonenden en past ze niet binnen de stedenbouwkundige structuur. Bedrijven van deze omvang passen veel beter op een daarvoor bestemd bedrijventerrein, waar ze ook mogelijkheden tot uitbreiding hebben. Bij een eventuele verplaatsing van dit bedrijf zou herstructurering op deze locatie kunnen plaatsvinden.

De te herontwikkelen locaties komen in aanmerking voor wonen en in de nabijheid van het centrum ook voor centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren. Daarbij gaat het met name om het gebied Breestraat-Zuid (vanaf de Action), de Waterkant en de eerder genoemde

locatie Koenis. In deze gebieden zijn ook mogelijkheden voor verbetering van de parkeersituatie (herindeling, meer parkeerplaatsen).



Structuurvisiekaart

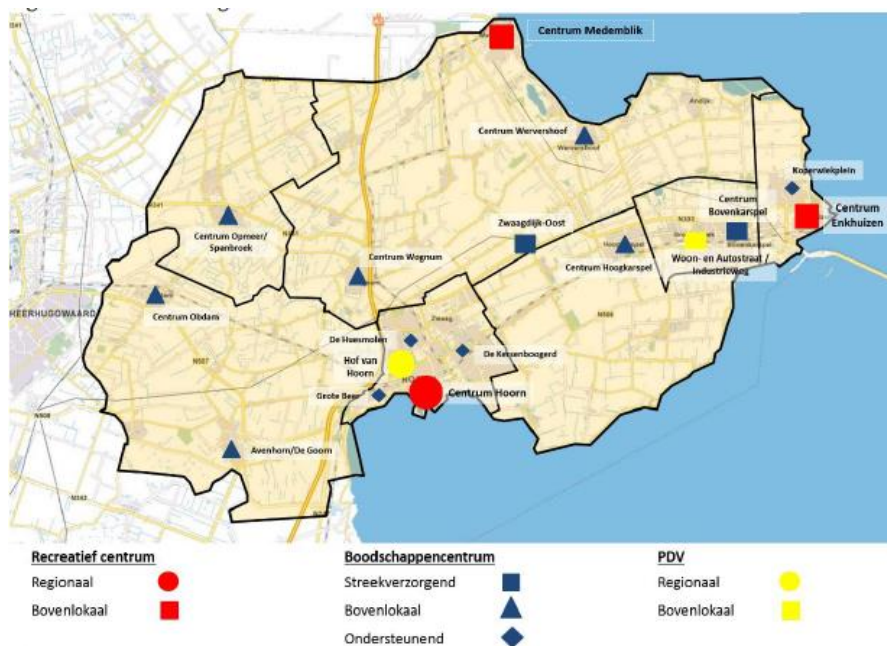
### Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland

In regionaal verband is door de Westfriese gemeenten de Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland (30 september 2015) opgesteld. De gemeenteraad van Opmeer heeft de detailhandelsvisie vervolgens op 17 maart 2016 vastgesteld. Doel van de visie is om een toekomstbestendig perspectief op de detailhandel voor de regio te schetsen tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities die in de visie worden uitgesproken, zijn de volgende:

- Een regio die zijn inwoners ook in 2020 wil (blijven) binden met een aantrekkelijk winkelaanbod.
- Een regio die op de daarvoor geëigende locaties via de toeristisch-recreatieve component de bovenregionale functie van het winkelaanbod weet te versterken.
- Een regio die ook in 2020 ondernemerschap de ruimte geeft op de daarvoor geschikte locaties.

Deze ambities vertalen zich in een aantal richtinggevende sleutelbegrippen: duurzaam ruimtegebruik, een vitale regionale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Het centrum Opmeer-Spanbroek wordt gezien als bovenlokaal verzorgend boodschappencentrum (zie de navolgende figuur). Dit betekent dat het centrum niet alleen voor de inwoners van Opmeer-Spanbroek, maar ook voor de directe omgeving een boodschappenfunctie heeft. Hierbij past een aanbod van twee supermarkten met een moderne omvang (tot ca. 1.500 m<sup>2</sup>).



Gewenste regionale detailhandelsstructuur West-Friesland

In tegenstelling tot de vijf andere grotere dorpskernen in de regio, heeft het centrum Opmeer-Spanbroek slechts één supermarkt. Voor Opmeer-Spanbroek is dan ook nog een inspanning vereist om het dorpscentrum completer te maken, mits er sprake blijft van een compact centrum en de omvang van het aanbod passend is. Een eigentijds supermarktaanbod bestaat uit supermarkten die elkaar aanvullen en variëren van 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup> vwo.

Situering van detailhandel in de dagelijkse sector nabij een supermarkt of bij voorkeur tussen twee elkaar aanvullende supermarktformules (full service versus discounter) in, is een eis voor de winkerkernen met een lokaal verzorgend karakter. Met het toevoegen van een tweede supermarkt, die qua aanbod aanvullend is op de reeds aanwezige supermarkt, wordt een gewenste inspanning geleverd om het supermarktaanbod in Opmeer-Spanbroek modern en gevarieerd te houden. De omvang van de supermarktlocaties is passend voor de functie van het centrum Opmeer-Spanbroek als bovenlokaal boodschappencentrum.

In de kleine kernen en buurtwinkelcentra waar het voorzieningenniveau onder druk staat is een integrale aanpak noodzakelijk op het gebied van leefbaarheid, wonen, voorzieningen en openbare ruimte. Er liggen met name kansen als integrale voorzieningencentra, met school, apotheek, diensten en bijvoorbeeld moderne en kleinschalige supermarkten met gemakscouters (o.a. slijterij, drogist, post-agentschap). Voor de detailhandel in dagelijkse artikelen geldt op kern- en (o.a. in Hoorn) wijkniveau, dat de (auto)bereikbaarheid en het parkeren (gratis) en op orde moet zijn. De inrichting van de openbare ruimte moet functioneel ondersteunend aan de detailhandel zijn. De kwaliteit van de openbare ruimte moet in verhouding tot de functie zijn: een boodschappengebied!

De met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte herstructurering is in lijn met de regionale detailhandelsvisie. Het centrumgebied Opmeer-Spanbroek kan zich op deze manier meer profileren als efficiënt boodschappencentrum met een aanvullende recreatieve functie. Het bereikbaarheidsprofiel blijft goed en door aanpassingen in de openbare ruimte en het voorzien in een adequate parkeeroplossing zijn goede randvoorwaarden geschapen voor een goed functionerend centrum. Door horeca in algemene zin toe te staan, is op recreatieve kwaliteiten ingespeeld. Regionale afstemming over de ontwikkeling van het centrumgebied Opmeer-Spanbroek heeft in het kader van de Structuurvisie Opmeer 2025 plaatsgevonden.

### **Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Opmeer (GVVP)**

Doel van het vastgestelde GVVP is het vastleggen van het verkeersbeleid van de gemeente Opmeer in de periode tot 2017. Het beleid moet overeenkomen met de ambities die de gemeente heeft. Inzet van de gemeente is een bereikbaar en verkeersveilig Opmeer. Het gaat om auto, openbaar vervoer, fiets, voetganger, maar ook om parkeren en verkeersveiligheid. Voor het functioneren van Opmeer is de auto van essentieel belang.

Het GVVP anticipeert op de ontwikkeling van het Centrum Opmeer - Spanbroek. De huidige weginfrastructuur is niet berekend op de extra verkeersdruk die het gevolg is van de mogelijke ontwikkelingsplannen van de gemeente. Vooral het parkeren kan daardoor een probleem vormen. Zo dienen er extra parkeerplaatsen te worden aangelegd om de parkeerdruk het hoofd te bieden, welke onder andere ontstaat door langparkeerders op plaatsen die bedoeld zijn voor kortparkeerders. Door de invoering van de blauwe zone in 2009 (bijgesteld in 2010) is het probleem van de parkeerdruk binnen het centrum voor dit moment opgelost.

## 3. PLANGEBIED

### 3.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt in eerste instantie de ontstaansgeschiedenis beschreven. Vervolgens wordt de ruimtelijke en functionele structuur beschreven.

### 3.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

De geologische ondergrond wordt gevormd door eeuwenlange invloed van water. In de laatste IJstijd lag de Noordzee droog doordat de zeespiegel meer dan 100 meter lager lag. Het landijs heeft Nederland niet meer afgedekt, maar Nederland lag wel in een gebied met zeer lage temperaturen en door het ontbreken van vegetatie ontstonden er op grote schaal zandverstuivingen, die grote delen van Nederland afdekten. Deze dekzanden bevinden zich op een diepte van bijna 20 m –NAP in het zuidelijke deel van de gemeente tot 11 m –NAP in het noordelijke deel.

Aan het einde van de laatste IJstijd (ca. 10.000 jaar voor Chr.) steeg de temperatuur waardoor de ijskappen smolten en de zeespiegel weer steeg. Deze geologische periode wordt aangeduid met de term Holoceen. Rond 8000 jaar voor Chr. was de zee weer opgerukt tot nabij de huidige kust van Noord-Holland.

Voor de ontstaansgeschiedenis van Opmeer was het zeegat van Bergen van belang. In het achterland van dit zeegat ontstonden grote getijdengeulen, kwelders en strandwallen. De omvang en de ligging van de grote getijdengeulen varieerden door de tijd heen maar gedurende de laatste fase van het Neolithicum bevond zich een stelsel van geulen dat hoofdzakelijk binnen het huidige West-Friesland lag. De kleinere aftakkingen van de geulsystemen vormden ideale plekken voor bewoning. Het plangebied bevindt zich midden op de grote getijdengeul van Hoogwoud.

Ten noorden en ten zuiden van de grote getijdengeul van Hoogwoud bevonden zich nederzettingen uit de Nieuwe Steentijd (Laat-Neolithicum). Op de flanken van deze geul bevonden zich nederzettingen uit de Bronstijd. Na sluiting van het zeegat van Bergen rond 1300 voor Chr. raakte het prehistorische landschap overgroeid met veen.

Aan het einde van de Vroege Middeleeuwen en het begin van de Late Middeleeuwen werd een start gemaakt met de ontginning van het veen. Om het veen geschikt te maken voor akkerbouw en bewoning, moest het worden ontwaterd. Daarvoor werd gebruik gemaakt van de al aanwezige veenstroompjes die als ontginningsbasis fungeerden. Vanaf deze riviertjes werden parallelle afwateringsloten gegraven in de richting van de waterscheidingen in het landschap. Dankzij de helling waterden de sloten uit zichzelf af op de riviertjes. Door de parallelle ligging van de sloten ontstond een (min of meer) haaks op het als ontginningsbasis fungerende riviertje georiënteerde strokenverkaveling. Zo-

doende kwam in het gebied een patroon van vanaf de riviertjes opstreekende ontginningseenheden met een strokenverkaveling tot stand. Langs de (achter)zijden van de ontginningseenheden werden meestal kaden of waterlopen aangelegd die toestroming van overtollig water uit de omgeving verhinderden. Tenzij ontginningseenheden 'voortijdig' doodliepen op 'concurrerende' opstreekende ontginningen, kwamen de uiteindelijke achtergrenzen van de ontginningen meestal op de waterscheidingen te liggen.

De ligging van de nederzettingen in de gemeente Opmeer wijkt af van het algemene nederzettingsbeeld in veenontginningen, waar de eerste nederzettingen langs de veenstroompjes lagen en men in tweede instantie pas het veengebied introk. In Opmeer bevinden de ontginningsassen zich midden in het veengebied. De oudste bewoningsas betreft het lint van Spanbroek-Wadway-Wognum, dat vanuit Kennemerland is ontgonnen in een typische waaierverkaveling. Het overige deel van de gemeente Opmeer is ontgonnen vanuit Medemblik. Hierbij valt op te merken dat het bewoningslint van Aartswoud vermoedelijk de oudste is. Hoogwoud, Opmeer en Zandwerven zijn ontstaan in de 12<sup>de</sup>-13<sup>de</sup> eeuw en De Weere en Tropweere zijn nog jonger.

Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en kreeg de zee weer vat op het landschap. De aanleg van de Westfriese Omringdijk rond 1250 zorgde ervoor dat de gemeente Opmeer voor een groot gedeelte werd gevrijwaard van overstromingen.

Met het afsluiten van de Westfriese Omringdijk waren de ontwateringsproblemen niet opgelost. Vanaf de 14e eeuw waren veel landbouwgebieden door de lage ligging eigenlijk alleen nog maar geschikt als hooi- of weiland. Vanaf de 15e eeuw werd het mogelijk het water met behulp van molens weg te pompen en zo de laaggelegen gebieden beter te ontwateren. Door de toenemende ontwatering bleef de maaivelddaling echter doorgaan en na verloop van tijd was het veen grotendeels verdwenen en bleven slecht bewerkbare, natte percelen over.

Het huidige landschap herbergt nog veel elementen uit de periode van de veenontginningen en daarna en is van zeer hoge historische geografische waarde. De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen, de achter- en zijkaden en de dijken. Grote delen van de gemeente Opmeer vallen daarom binnen het Belvédèregebied.

In de omgeving van Opmeer vonden voornamelijk agrarische activiteiten plaats. Tussen Opmeer en Spanbroek ontstond de eerste industriële bedrijvigheid die voorzag in de agrarische behoeftes. De agrarische activiteiten zijn nog steeds kenmerkend voor het landelijk gebied van Opmeer.

In 1979 zijn Aartswoud, Gouwe, Hoogwoud, Opmeer, Spanbroek, De Weere, Wadway en Zandwerven samengevoegd tot de gemeente Opmeer.

### 3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

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.

Het centrumgebied van Opmeer/Spanbroek vindt zijn oorsprong in de kruising van een waterweg (de Ringvaart) en een belangrijke route over land, de noord-zuidverbinding Breestraat/t Wuiver. Op het knooppunt van deze routes heeft zich met name bedrijvigheid gevestigd op enige afstand van het oude dorpscentrum van de kern Spanbroek (historisch gemeentehuisje en kerk). De Ringvaart is direct ten oosten van het Wuiver in de naoorlogse periode gedempt. In het huidige straatbeeld zijn nog enkele delen van straatwanden herkenbaar als kleinschalige -van oorsprong 19e eeuwse- onderdelen van het dorpsweefsel. Karakteristiek is daarbij de kleine schaal van de bebouwing met één of twee bouwlagen met kap. Aantrekkelijk is de 19<sup>e</sup>-eeuwse boerderij, waarin de bibliotheek is gevestigd en de twee andere stolpen in de nabijheid van de bibliotheek.

Aan het Wuiver is het straatbeeld in grote lijnen bepaald in de naoorlogse periode. In zuidelijke richting, voorbij de Herenweg, is het straatbeeld van het oorspronkelijke dorpslint nog wel herkenbaar en treffen we nog veel vooroorlogse bebouwing aan in een open bebouwingspatroon. Binnen het stratenpatroon van het huidige centrum treffen we binnen het plangebied nog de volgende straten aan:

- de Koninginneweg: deze leidt vanuit het centrum in westelijke richting;
- de Herenweg: dit betreft een zijweg van het Wuiver;
- de Gruttostraat: deze straat is in tegenstelling tot beide voorgaande straten een relatief jonge toevoeging aan het stratenpatroon van de dorpskern van Opmeer/Spanbroek.

#### Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern. De gemeente Opmeer wordt doorkruist door lokale wegen en enkele ontsluitingswegen zoals de A.C. De Graafweg (de N241) en de Spanbroekerweg. In de gemeente ligt geen rijksweg, maar de A7 is gelegen aan de oostzijde. Daarnaast zijn er fiets- en wandelpaden in de gemeente. Naast hun verkeerskundige functie hebben deze vooral ook recreatieve waarde. Het centrum Opmeer – Spanbroek wordt ontsloten via de Breestraat, de Koninginneweg, de waterkant/Lindengracht, de Herenweg en het Wuiver.

#### Openbaar vervoer

De ontsluiting van de gemeente Opmeer met openbaar vervoer vindt plaats door middel van bussen. Tussen Opmeer en Hoorn is er een busverbinding. In de gemeente komt geen treinstation voor. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in het nabijgelegen Obdam.



### **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 het plangebied ligt een waterloop, welke deels is overkluisd.

## **3.4 Functionele karakteristiek**

### **Functionele structuur**

De functionele structuur is van direct belang voor de bruikbaarheid van het plangebied. In het plangebied is sprake van een sterke menging van functies binnen een relatief beperkt gebied. Naast wonen treffen we verschillende winkels, horeca en zakelijke dienstverlening aan naast bedrijven van diverse aard. Met name de woonfunctie is sterk verspreid over het gehele plangebied. Binnen het totaal van het plangebied zijn toch deelgebieden aan te wijzen waar sprake is van een zekere concentratie van functies, namelijk:

- Een concentratie van bedrijven ten noorden van de Koninginneweg

De vaart door het centrum van Opmeer/Spanbroek is historisch een vestigingsfactor geweest voor bedrijven. Aan de Koninginneweg ten noorden van de vaart ligt een bedrijvenlocatie met twee grotere bedrijven. Een van de bedrijfsgebouwen is beeldbepalend voor het centrum (opslagsilo met een hoogte van ruim 25 meter).

- Twee locaties met een belangrijk aanbod aan detailhandel

In het centrumgebied van Opmeer/Spanbroek bevinden zich twee concentraties met een belangrijk aanbod aan winkels en overige dienstverlening (bank, apotheek etc.). Aan de Lindengracht/Waterkant met hierop aansluitend aan de Breesstraat en 't Wuiver is dit aanbod het meest omvangrijk en bepalend voor het beeld van het centrum. Het aanbod aan voorzieningen wordt ondersteund door meerdere parkeerterreinen. Opvallend is de ruimtelijke scheiding tussen de supermarkt aan 't Wuiver en het parkeeraanbod aan de overzijde van de weg. De straatruimte is slechts in beperkte mate ingericht voor het gemak van de voetganger. De overheersende weggebruiker is het gemotoriseerde verkeer hetgeen tot uitdrukking komt in de vormgeving van de openbare ruimte.



Een tweede concentratie met kwalitatief eveneens hoogwaardig winkelaanbod bevindt zich aan de Herenweg tussen 't Wuiver en de Van Roozendaalstraat. In beide situaties is er geen sprake van een volledig aaneengesloten bewinkelingspatroon. Beide winkelconcentraties worden verbonden met het Burgemeester W.S.P. de Leeuwplein.

Naast het winkelaanbod treffen we aan de Lindengracht/Waterkant een horecavestiging en bedrijfjes. In het gebiedsdeel tussen de Koninginneweg en de Herenweg bevindt zich vooral aan de westzijde van de straat een aanzienlijk aantal eengezinshuizen. De relatieve spreiding van het voorzieningen-aanbod wordt ervaren als passend in de dorpschaal van Opmeer-Spanbroek.

### 3.5 Locaties voor herontwikkeling

De gemeente Opmeer heeft de ambitie om de functie van Opmeer-Spanbroek als hoofdkern voor de gemeente en centrum met een bovenlokale functie te behouden en verder uit te bouwen (zie Structuurvisie Opmeer 2025). Er is een aantal locaties in het centrum van Opmeer-Spanbroek dat in aanmerking komt voor herontwikkeling. Aangezien de gemeente niet de eigenaar van de verschillende locaties is, is initiatief vanuit de markt hierin leidend. De gemeente wil hier in principe graag aan meewerken.

Alle te herontwikkelen locaties komen in aanmerking voor wonen en centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren. Binnen deze gebieden zijn ook mogelijkheden voor verbetering.

ring van de parkeersituatie (herindeling, meer parkeerplaatsen). Eén locatie komt in aanmerking voor de vestiging van een tweede supermarkt.

### **Verkeersaspecten**

Bij herontwikkeling in het centrum is het wenselijk een duidelijker verblijfsklimaat te scheppen op de Koninginneweg en eventueel in de Breestraat en de dominante functie van het rijdende verkeer daar te verminderen. Hiervoor kan worden ingezet op:

- noordelijke entree centrumgebied positioneren direct op de kruising Koninginneweg – Breestraat of in de Breestraat;
- om de dominante functie van het verkeer op de Koninginneweg te verminderen, eenrichtingsverkeer introduceren op de Koninginneweg tussen de Breestraat en de Wuiver;
- wanneer ook de Breestraat bij het centrum wordt betrokken (niet uitsluitend als aanloopstraat), overwegen om eenrichtingsverkeer in zuidelijke richting in te stellen op de Breestraat – in combinatie met drempels en/of andere verkeerremmende maatregelen - en daarbij zoeken naar mogelijkheden van een verbinding tussen de Breestraat via ontwikkellocatie Koenis naar de Koninginneweg;
- benutten en uitbreiden parkeercapaciteit aan de noordzijde van het centrum.

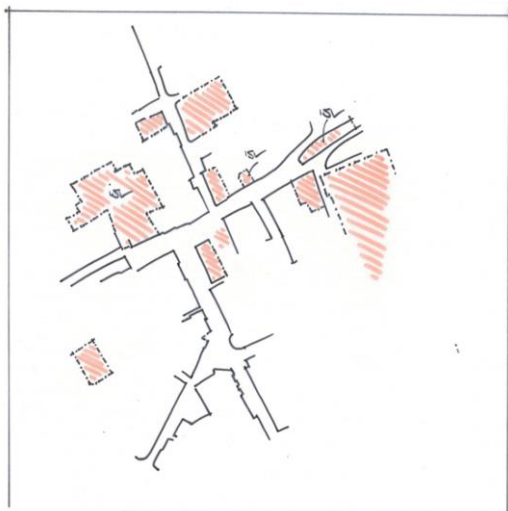
Om het verblijfsklimaat op de Koninginneweg en eventueel ook in de Breestraat te verbeteren is het wenselijk een overzichtelijk verkeersbeeld te scheppen, confrontaties tussen gemotoriseerd verkeer te verminderen en ruimte te scheppen in het dwarsprofiel voor langzaam verkeer (doorgangsruimte voetgangers en fietsparkeervoorzieningen). Dit kan worden bewerkstelligd door het instellen van eenrichtingsverkeer, aansluitend op het al aanwezige eenrichtingsverkeer op de Lindengracht. Wanneer het wenselijk is in de Breestraat het accent minder op verkeer te leggen, kan eenrichtingsverkeer hieraan bijdragen, bij voorkeur in zuidelijke richting, zodat verkeer in de richting van het centrum via de Breestraat rijdt. In dit geval is een ‘terugweg’ uit het centrum nodig. Een mogelijke locatie in de nabijheid van de Breestraat is ontwikkellocatie Koenis. Hiervoor is dus medewerking noodzakelijk van derden, en is de realiseerbaarheid op korte termijn ongewis. In één van de gepresenteerde modellen komt deze situatie als ideaaloplossing terug (zie verder pagina 22).

Het realiseren van nieuwe centrumfuncties rond de kruising Wuiver – Koninginneweg – Breestraat vraagt om toevoeging van parkeercapaciteit aan die zijde van het centrum. Met een parkeeronderzoek kan te zijner tijd worden bepaald in welke mate de parkeercapaciteit in de huidige situatie in (dis)balans is met de aanwezige én toekomstig geplande functies.

Voordat een ontwerp voor verkeersmaatregelen wordt gemaakt, dient een nadere beschouwing van de Koninginneweg en eventueel de Breestraat en effecten op de afwikkeling in de gehele kern plaats te vinden. Belangrijkste aspecten zijn ruimte voor het overnemen van de verkeersafwikkeling van het gedeelte Koninginneweg en eventueel de Breestraat op een andere route en het effect op verkeersintensiteiten op andere ontsluitingswegen van het centrum.

## Ontwikkellocaties

Er is in het centrum een aantal locaties aan te wijzen die in de toekomst een transformatie zullen kunnen ondergaan. De meest voor de hand liggende zijn de zogenaamde ISV locaties waarvan Koenis de grootste en meest opvallende is. Niet te verwachten valt echter dat dit bedrijf binnen de planperiode



zal verplaatsen. Wel bieden de oostelijk gelegen percelen aan de Breestraat kansen voor transformatie. Er is ook belangstelling voor de vestiging van een tweede supermarkt in het bestaande pand op de hoek Aardebaan – Breestraat. Dit initiatief past binnen het behoudende model (Model 1) uit de structuurvisie 2025, waarbij een ‘trekker’, zoals een supermarkt op de hoek Aardebaan – Breestraat, zeer gewenst is.

Aan de Lindengracht liggen eveneens ISV locaties met transformatiekansen. Daarnaast zijn er landelijke trends die naar Opmeer vertaald kunnen worden, zoals het afnemen van draagvlak van openbare voorzieningen zoals de sportvelden van HOSV. Hiermee is een nieuwe transformatielocatie aan te wijzen.

Bij het eventueel vrijkomen van de sportvelden van HOSV zou een bijzonder grote locatie vrijkomen in de nabijheid van het centrum (dit gebied valt feitelijk buiten het centrumgebied/plangebied van Centrum Opmeer-Spanbroek). Hier zou een combinatie van een dorpspark, groene speelvoorziening, bijzonder wonen c.q. ouderenhuisvesting<sup>4</sup> óf een woonzorgcentrum uitkomst kunnen bieden. De nabijheid van het centrum is vooral aantrekkelijk voor ouderen, en voor het centrum vormt de komst van extra bewoners in de directe nabijheid een versterking van het draagvlak.

Een andere algemene trend is het verdwijnen van kantoren van (grotere) dienstverlenende instanties uit de dorpen en de concentratie ervan in de steden. In het centrum Opmeer-Spanbroek staat nu nog het voormalig Rabobankgebouw aan de Wuiver, waarbinnen nu nog een beperkte bankfunctie wordt gevoerd en de dierenwinkel van Koenis BV is gevestigd. Bij een eventueel vertrek van deze bank ligt er een kans om de relatie Wuiver – Breestraat te versterken en het centrum een duidelijker en representatiever aanzicht te geven.

Detailhandel met bovengelegen woningen is gepland aan de Waterkant 32 a t/m f. Voor deze locatie is in 2010 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 2 winkels en 4 appartementen.

## Varianten voor ontwikkeling

De ontwikkeling van het centrum Opmeer-Spanbroek is afhankelijk van trends, initiatieven van derden en investeringen door de gemeente Opmeer zelf. Dit maakt dat er verschillende scenario's/modellen geschetst kunnen worden voor de toekomst afhankelijk van de algemene dynamiek en de draagkracht van verschillende partijen.

<sup>4</sup> zie 'positiebepaling Opmeer'.

Hierna worden twee verschillende modellen verbeeld en toegelicht. Een aantal ontwikkelingen en uitgangspunten vormen echter een constante in de verschillende modellen. Het gaat hier om de algemene structuur van het centrum, de invulling van ISV locaties en het behoud van beeldbepalende elementen of kwaliteiten in het centrum.

## **Uitgangspunten**

### *Een hart voor het centrum!*

De huidige structuur van het centrum is relatief uitgestrekt en gefragmenteerd. Het wordt als het ware opgespannen tussen de Action aan de Breestraat, de Hema aan de Wuiver en de Verstriade aan de Herenweg. Een duidelijk omlijnt en omkaderd centrumgebied ontbreekt, het centrum van Opmeer-Spanbroek strekt zich uit over enkele wegen in plaats van een structuur met één duidelijke 'pit'. Het verdient de voorkeur om een sterkere samenhang en een duidelijk herkenbaar hart voor het centrum te ontwikkelen. Bij voorkeur gebeurt dit op de (historische) kruising Koninginneweg – Wuiver – Waterkant bij de Deen (de grootste trekker van het centrum).

### *Transformatie HOSV terrein en locatie Huijberts*

Op termijn is de verwachting dat het HOSV terrein vrijkomt<sup>5</sup>. In combinatie met de toegenomen behoefte aan ouderenhuisvesting biedt deze ontwikkeling een goede gelegenheid om het bestaande terrein te transformeren naar een combinatie van (sociale) woningen, zorg en openbaar groen. De nabijheid van winkels en openbaar vervoer is aantrekkelijk voor de toekomstige bewoners van deze locatie (in het bijzonder de ouderen) en de nabijheid van deze woningen versterkt weer de draagkracht voor de centrumvoorzieningen.

Voor de ontsluiting van dit gebied zullen ingrepen in de infrastructuur nodig zijn. De aansluiting aan de noordkant vanaf de Lindengracht kan (deels) over het terrein van Lindengracht 22, garage Huijberts. Door het amoveren van de bebouwing is ook een zichtrelatie tot stand gebracht tussen de Koninginneweg en het HOSV terrein en een ruimtelijk en overzichtelijk beeld gecreëerd. Op de vrijgekomen grond is extra parkeerruimte gemaakt voor bijvoorbeeld langparkeerders. Mogelijk kan een aparte langzaamverkeersverbinding vanaf de Paardengracht over het water worden gemaakt. Een zuidelijke ontsluiting kan via de Leeuwerikstraat of Kievitstraat worden gerealiseerd.

### *Transformatie locatie Koenis en omgeving*

De locatie Koenis is aangewezen als ISV locatie. Een mogelijke transformatie van deze grote locatie biedt mogelijkheden voor een kwaliteitsimpuls voor het centrum Opmeer-Spanbroek. Hierbij kan gedacht worden aan functieverandering naar wonen, centrumfuncties, zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren, maar mogelijk ook een uitbreiding van de openbare infrastructuur en parkeren. Niet te verwachten valt echter dat het bedrijf binnen de planperiode zal verplaatsen. Derhalve is de bedrijfslocatie niet binnen het wijzigingsgebied opgenomen. Wel bieden de oostelijk gelegen percelen aan de Breestraat kansen voor transformatie.

---

<sup>5</sup> Door de toenemende vergrijzing en ontgroening neemt het ledenaantal van veel veldsportclubs gestaag af. Gezocht moet worden naar mogelijkheden van concentratie van voorzieningen, om zo de clubs ook voor de toekomst te kunnen behouden in combinatie met een efficiëntere inzet van de steeds beperkter beschikbare publieke middelen.

### *Opwaarderen beeldkwaliteit en openbare ruimte*

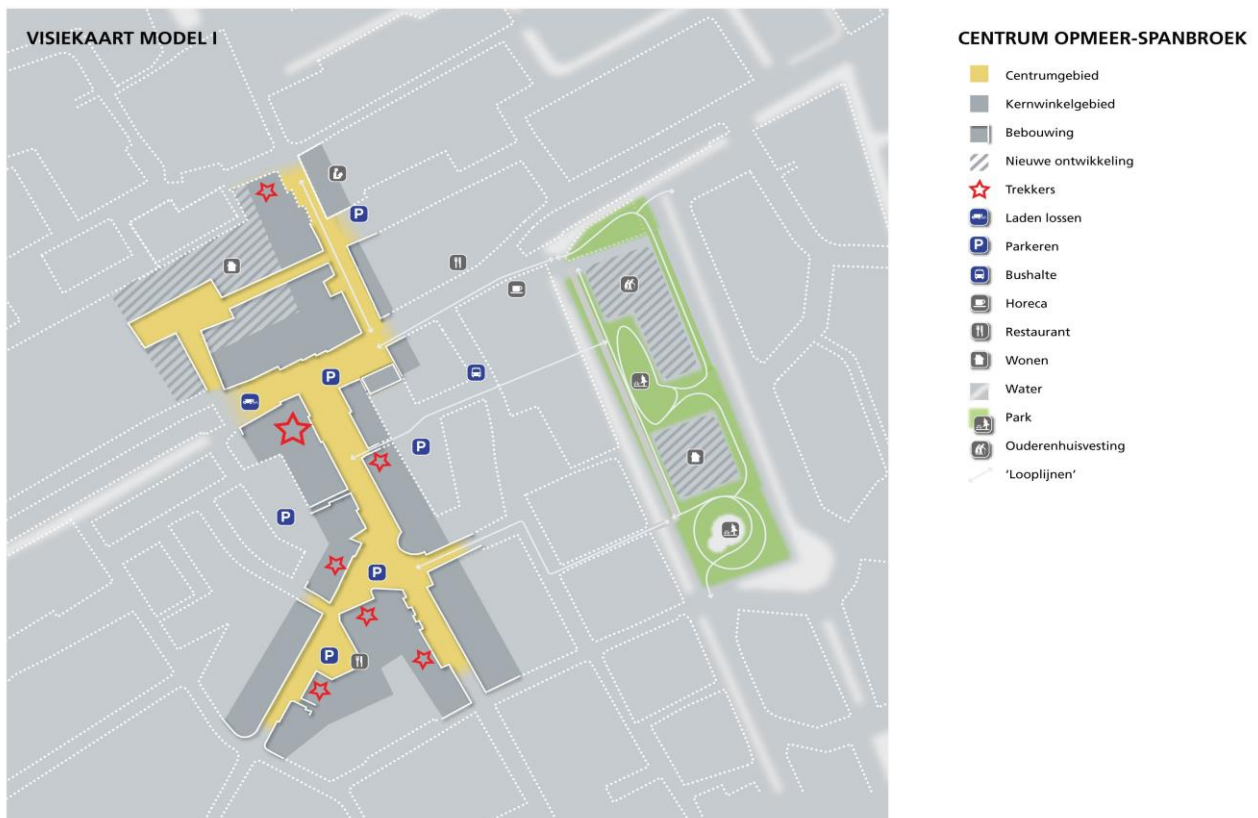
Om een sterkere centrumfunctie te genereren is een grotere samenhang en kwaliteit van de openbare ruimte, maar ook van de gevels noodzakelijk. In alle modellen wordt uitgegaan van een geleidelijke transformatie naar een hoogwaardig en nog meer samenhangend beeld (met name voor wat betreft de nieuw toegevoegde delen). Het beeldkwaliteitsplan voor het centrum Opmeer – Spanbroek speelt hier een belangrijke rol in als bewaker van de kwaliteiten maar ook als inspiratiebron voor toekomstige vernieuwingen. Voor de openbare ruimte zijn er diverse aanvullende mogelijkheden tot versterking en verfraaiing ervan; vooral de suggestie van bijvoorbeeld het (althans deels) terugbrengen van een waterelement van de oertoom is een kans die kan worden benut om te komen tot een herwaardering van het verleden van de plek.

### *Parkeren en veiligheid*

Het centrum van Opmeer-Spanbroek kent geen grote excessen in objectieve zin op het gebied van parkeertekorten of verkeersonveiligheid. De knelpunten beperken zich hoofdzakelijk tot de beperkte ruimte en onoverzichtelijkheid van de kruising Breestraat - Lindengracht. Ook wordt gesteld dat de Breestraat, Lindengracht, Waterkant en Koninginneweg bedoeld zijn als verblijfsgebied maar in feite functioneren als ontsluitingsweg.

Gezien het draagvlak voor voorzieningen en de trends op het gebied van detailhandel is het niet realistisch om al deze straten als verblijfsgebied/erfgebied (voor voetgangers) in te richten. De ambitie is om voor het centrumgebied de ruimte zodanig in te richten dat hieruit automatisch het juiste gebruik volgt en de verkeersveiligheid gegarandeerd wordt.

Waar mogelijk en nodig zal gewerkt worden aan een beter/aangenamer verblijfsklimaat voor voetgangers en fietsers, door brede, obstakelvrije paden en voldoende stallingsmogelijkheden op diverse punten. Op kruisingen en/of oversteekplaatsen van en naar parkeerplaatsen dient extra aandacht te worden besteed aan de inrichting vanwege de gewenste overzichtelijkheid.



### Model I – uitbreiding Noord

Model I is het (althans deels) meest 'behoudende' model waar het gaat om de functioneel-stedenbouwkundige hoofdstructuur van het centrum. De variabele in dit model is de transformatie van de locatie Koenis naar woningbouw – met een nieuwe ontsluiting van Koninginneweg met de Breestraat - en de invulling van de locatie naast/achter het Rabobankgebouw aan 't Wuiver. De bedrijfsbebouwing van Koenis zou in dit model kunnen transformeren naar woningbouw met enige winkelontwikkeling en dienstverlening aan de Koninginneweg, waarbij de huidige silo als 'landmark' zou kunnen worden behouden door introductie van een hoger appartementencomplex. Ontwikkeling van deze "hoek" zal pas kunnen worden gerealiseerd na verwerving van de Koenislocatie; alsdan kan er een verbindingsweg worden aangelegd richting de Breestraat en kan de Breestraat zelf worden afgewaardeerd tot éénrichtingsstraat.

Vanwege de teruggelegen rooilijn aan de Waterkant zijn er kansen voor een nieuwe pleinruimte, die aan de zuidzijde begrenst wordt door nieuwe representatieve bebouwing (in het verlengde van de zijgevel van het huidige Rabobankgebouw). De hierdoor ontstane vergrote ruimte kan worden ingezet voor aanvullend parkeren én een passende centruminrichting gericht op verblijf (bankjes, groen, water).

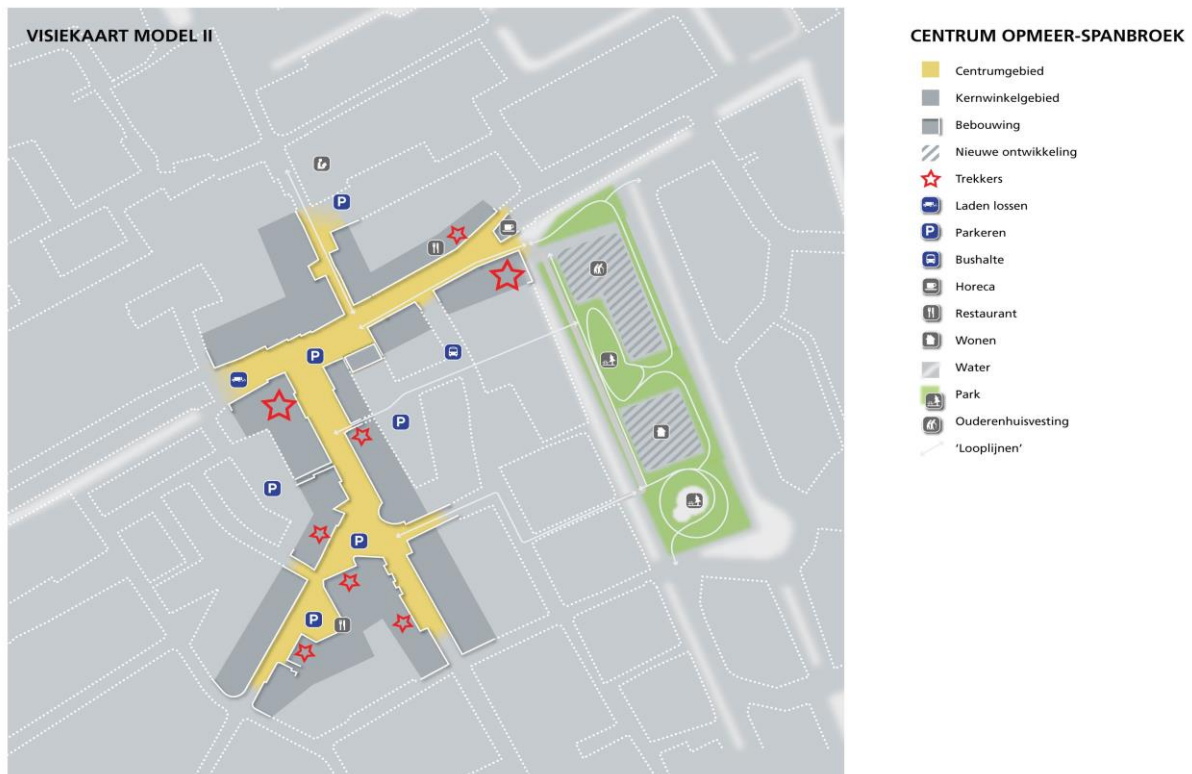
Om de herkenbaarheid en de bereikbaarheid van het centrum te vergroten, is het wenselijk om de leegstaande panden op de hoek Breestraat – Lindengracht te slopen en te vervangen door nieuwe

(winkel)bebouwing met een verder terugliggende rooilijn (minimaal 5 meter) dan in de huidige situatie. Idealiter wordt het gehele bouwblok tussen Paardenmarkt en Lindengracht op deze nieuwe rooilijn teruggeplaatst. Komend vanuit het noorden wordt de blik meteen getrokken door de nieuwe centrumbebouwing en het aanliggende pleintje waarmee de centrumbeleving een feit is. Deze ingreep komt tevens de verkeersveiligheid in het centrum ten goede, de zichthoeken worden letterlijk vergroot op de haakse aansluiting van de centrumwegen Breestraat-Lindengracht.

Vóór in de Breestraat, aan de daadwerkelijke nieuwe noordelijke entree van het winkelgebied, wordt in dit model voorgesteld de huidige locatie van de Action te transformeren naar een grotere trekker. De aanwezige Action zou dan, al of niet in combinatie met een nieuwe supermarkt, moeten opgaan in een nieuwe winkelvorm, waarbij het parkeren in de directe nabijheid (overzijde Breestraat dan wel aan de Aardebaan) dient te worden afgewikkeld. Het nieuwe winkelpand zou als poort naar het centrumgebied kunnen fungeren, als tegenhanger van de monumentale stulp aan de overzijde van de Breestraat. Het pand van de bibliotheek zou bij een eventueel vertrek van de huidige functie kunnen transformeren naar een horecavoorziening waardoor het totale voorzieningenpakket binnen het nieuwe centrumgebied wordt gecompleteerd. Een mogelijk effect van dit model is dat andere retailfuncties vanuit het zuiden op termijn naar het noorden zullen willen trekken en een grotere concentratie van centrumfuncties rondom de kruising Breestraat – Koninginneweg – Lindengracht zal plaatsvinden. Het gebied rond het Burgemeester de Leeuwplein zal idealiter de zuidelijke entree blijven van het centrumgebied, met de aantakende straten als aanloopstraten.

Het gebied Waterkant / Lindengracht (tussen Rabobank en HOSV-terrein) kenmerkt zich door kleinere panden met overwegend woonfuncties en een horecabedrijf. In dit model wordt niet ingezet op exploitatie van dit gebied als centrumgebied, en mogen de bestaande functies uiteindelijk verkleuren tot woningen. Het HOSV-terrein krijgt hierdoor binnen dit model een meer solitaire (woon)ontwikkeling, aanhaking aan het centrum is nauwelijks aan de orde c.q. er zullen uitsluitend goede fiets- en loopverbindingen moeten worden gelegd met het centrumgebied vanuit deze locatie.





### Model II – uitbreiding Oost

In Model II is de invulling van de locatie naast/achter het Rabobankgebouw aan de Wuiver eveneens vormgegeven; waarbij in model I het centrumgebied beëindigd wordt ter plaatse van die voorgestelde ontwikkeling is het in model II het startpunt voor een verdere ontwikkeling naar de oostzijde (Lindengracht en Waterkant). De gehele zuid- én noordzijde van de Lindengracht kan binnen dit model een gemengde winkel-, horeca en kantoorfunctie behouden of krijgen, waarbij aan de kop een trekker kan worden gerealiseerd (bijvoorbeeld een supermarkt, al of niet in combinatie met de te verplaatsen Action uit de Breestraat). De Breestraat zal binnen dit model een kleinere rol krijgen als winkelstraat, het accent wordt aan de Lindengracht-Waterkant gelegd.

De aanhaking aan het HOSV-terrein is in dit model wat concreter; een deel van het terrein zou idealiter ook als parkeerruimte moeten worden aangelegd ten behoeve van de nieuwe trekkers aan de Lindengracht-Waterkant. Op de kop van het spievormige perceel (Lindengracht 22) kan een horecagelegenheid worden ontwikkeld, als draaipunt binnen het centrumgebied en verbindende functie naar het HOSV-terrein. Op dit terrein zou idealiter aan de noordzijde de ouderhuisvesting/verzorgingsfunctie kunnen plaatsvinden, aan de zuidzijde zou meer reguliere huisvesting kunnen worden ontwikkeld, dit in een overwegend groene setting (met parkfunctie voor de omringende woonwijken).

De ontwikkeling aan/van de Breestraat beperkt zich tot het verleiden van de Action om over te huizen naar de Lindengracht, waardoor het daadwerkelijke winkelhart zich meer aan de zuidzijde concen-

treert. In dit model is wordt de Breestraat meer een woonstraat/aanloopstraat, en zal de bibliotheek minder zijn opgenomen in het centrumgebied. De horeca zal zich meer kunnen manifesteren aan (idealiter) de noordzijde van de Lindengracht, maar zal vooral ook een focus kunnen krijgen op de kruising Breestraat-Lindengracht en het heringerichte pleintje daar tegenover (zie ook Model I).

De inrichting van de openbare ruimte zal in de aangegeven oostrichting dienen te wijzigen in een erfinrichting, waarbij de nadruk meer komt te liggen bij het verblijven dan op het ontsluiten van (doorgaand) verkeer. Langzaam verkeer zal ook in dit model korte verbindinglijnen dienen te krijgen richting het overige deel van het centrum.

Dit model gaat uit van een meer verspreide ligging van de voorzieningen, waardoor voor de verdere toekomst kansen ontstaan voor bewinkeling door nieuwvestiging en/of schaalvergroting. De afstand tussen de uiteinden van het winkelgebied zijn dermate groot dat nauwelijks meer gesproken kan worden over één aaneengesloten winkelgebied. Het is veeleer een gebied met drie focuspunten: de locatie Koninginneweg-Wuiver, de locatie Burgemeester de Leeuwplein én de locatie Lindengracht-HOSV-terrein, iedere locatie met een eigen gezicht, retail-invulling en horecabezetting. Deze verspreiding biedt ontegenzeggelijk kansen – want speelt in op feitelijke mogelijkheden - maar zal een ander centrumbeeld oproepen dan men tot dusverre gewend was binnen Opmeer-Spanbroek. Dit vormt een risico voor het uiteindelijke succes van dit model voor het centrale winkelapparaat van de gemeente.

### **Keuze**

Voor onderhavig bestemmingsplan is de insteek om uit te gaan van Model I, en daarbij het HOSV-terrein buiten beschouwing te laten. Groot voordeel van Model I is de compacte vorm van het centrum waardoor een impuls wordt gegeven aan de functioneel-ruimtelijke kwaliteit. De (beperkte) uitbreidingsruimte voor winkels gaat gepaard met nieuwe mogelijkheden voor ontsluiting, parkeren, dienstverlening, centrumfuncties en wonen, en de verbreding van het zuidelijk deel van de Breestraat geeft meer mogelijkheden voor een upgrading van het verblijfsklimaat in dit deel van het centrumgebied.

## **3.6 Beeldkwaliteitsplan**

Uit de gebiedsvisie voor het centrum is onder andere naar voren gekomen dat een grotere samenhang in de vormgeving van de openbare ruimte en de bebouwing de uitstraling van het gehele centrum ten goede zou komen.

De gemeente is zich ervan bewust dat zij een dergelijke kwaliteitsimpuls niet alleen kan verzorgen, maar dat zij daarin afhankelijk is van de initiatieven die andere partijen zoals eigenaren of ontwikkelaars nemen. Om tot een eenduidig beeld te komen is dit Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Hierin zijn toetsingscriteria en inspiratiebeelden opgenomen die duidelijk maken wat voor beeld de gemeente Opmeer voor ogen heeft wanneer zij over een samenhangend en hoogwaardig centrum spreekt.

Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

## 4. MILIEU EN WAARDEN

### 4.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit. Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie.

### 4.2 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

#### **Plangebied**

In het centrumgebied worden wonen, detailhandel, horeca en andere voorzieningen met elkaar gecombineerd. Het gebied is vanwege de erin voorkomende activiteiten levendig en het geluidsniveau is er vanzelf hoger dan in gebieden waarin alleen de woonfunctie voorkomt.

Door uitvoering van maatregelen in het kader van het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is de geluidskwaliteit in het centrum verbeterd. Een van die maatregelen is het instellen van een blauwe zone waarmee is ingezet op een snelle doorstroming van beschikbare parkeerplaatsen en verbetering van de verkeerscirculatie. De geluidsknelpunten die worden veroorzaakt door bedrijven zijn beperkt. Voornaamste veroorzakers hiervan zijn de horeca en de bedrijven met transportbewegingen. Ter voorkoming van excessieve en structurele geluidshinder vinden met enige regelmaat geluidscntroles plaats en wordt met ondernemers overleg gepleegd over inspanningen op dit gebied.

Er wordt op een locatie een grotere ingreep voorzien, namelijk de herinrichting van het terrein Koenis. Hierin zullen naast detailhandel en verkeersruimten eveneens woningen worden gerealiseerd. De direct aanliggende wegen zijn alle ingericht als 30 km/u wegen, derhalve is niet aannemelijk dat sprake wordt van een ontoelaatbare geluidsbelasting op de huidige en de te projecteren woningen.

#### Conclusie

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.3 Bodem**

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen van woningen of bedrijven. Op grond van artikel 3.1.6 Bro in relatie met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, is bij ontwikkelingen een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens met de bouw kan worden gestart.

#### Conclusie

Het aspect “bodem” kan een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Voor vaststelling van het plan dient er bodemonderzoek te zijn verricht welk onderzoek aantoont of de gegeven ontwikkelingsmogelijkheden zijn te realiseren.

### **4.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op basis van twee criteria, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

#### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontou-

ren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

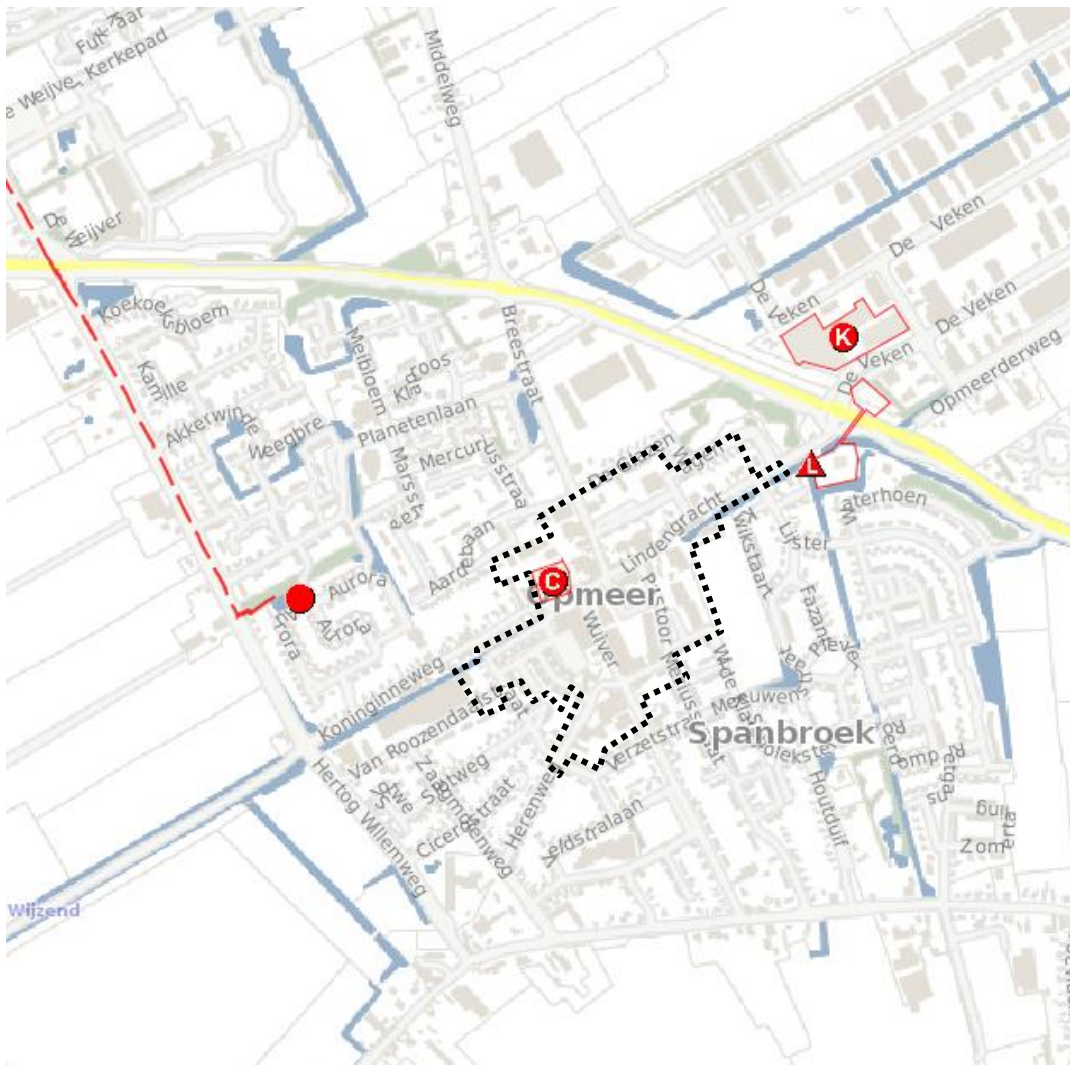
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico dienen andere kwalitatieve aspecten te worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### **Doorwerking plangebied**

De gemeente Opmeer heeft beleid ontwikkeld voor externe veiligheid. Dit beleid is opgenomen in de "Beleidsvisie Externe Veiligheid 2015-2018".

In de visie is opgenomen of en waar transportroutes voor gevaarlijke stoffen, buisleidingen en bedrijven met risicovolle activiteiten zijn gelegen binnen de gemeente Opmeer.

Op de navolgende uitsnede uit de risicokaart is weergegeven welke risicovolle objecten zich binnen het plangebied en in de directe omgeving bevinden.



Overzichtskartaal risico objecten (risicokaart)

#### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

Spoorwegen en doorgaande vaarwegen voor transport zijn niet gelegen binnen de gemeente Opmeer. Transport via (provinciale) wegen wel. Er lopen twee grote doorgaande (provinciale) wegen binnen de gemeente, namelijk de N239 (Westfriesedijk) en de N241 (A.C. de Graafweg). Deze wegen zijn relevant voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt echter niet binnen de invloedssfeer van deze gevaarlijke stoffen route.

#### *Buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) stelt net als het Bevi normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico met de wijze waarop deze risico's berekend moeten worden. Verder wordt een belemmeringsstrook rond de buisleidingen gehanteerd die moet worden vastgelegd in de bestemmingsplannen. Binnen de gemeente Opmeer bevinden zich

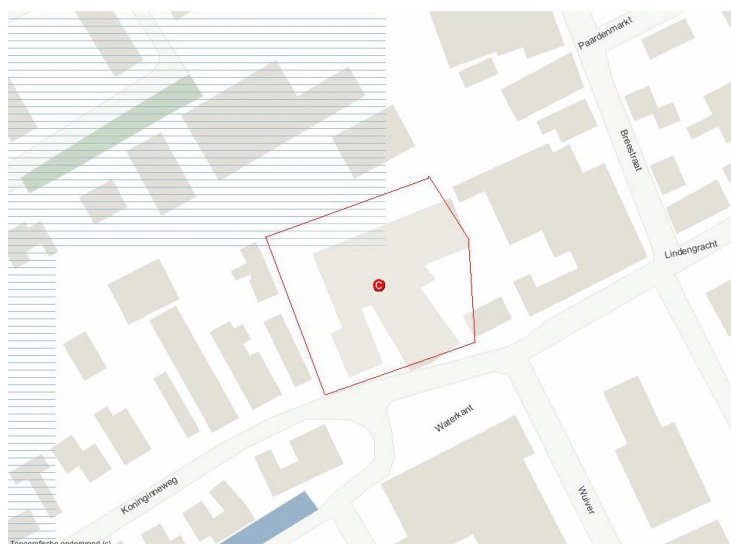
5 hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Eén van die transportleidingen ligt in de buurt van het plangebied langs de Pade. Het plangebied ligt echter niet binnen de veiligheidszone en belemmeringsstrook van deze leiding.

### *Inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met gevaarlijke stoffen (Bevrijdingsinrichtingen). Er bevinden zich wel enkele bedrijven met overige risicovolle activiteiten in het plangebied:

- Mengvoederbedrijf Koenis BV

Mengvoederbedrijf Koenis aan de Koninginneweg 85 is een type bedrijf dat niet binnen een centrumgebied thuis hoort. Het bedrijf heeft meer dan 2.500 kg bestrijdingsmiddelen in de opslag. Zij heeft hiervoor een milieuvergunning gekregen. Binnen de risicocontour van Koenis bevinden zich geen kwetsbare objecten.



- Fietsvoordeelshop

Fietsvoordeelshop heeft minder dan 10 ton consumentenvuurwerk in opslag. Opslagen van minder dan 10 ton hebben geen beperkingen in de zin van een goed woon- en leefklimaat als de veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Het uitgangspunt bij het bedrijf is dat de veiligheidsafstanden ten gevolge van de opslag van consumentenvuurwerk volledig binnen het eigen perceel blijven.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'<sup>6</sup>.

De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd.

Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

### Het plangebied

De planlocatie kan worden getypeerd als een gemengd gebied<sup>7</sup>, immers er is sprake van wonen en bedrijvigheid naast elkaar. Conform deze systematiek vallen de in het centrumplan voorkomende functies onder de categorieën A en B. Bij het onderzoek naar de woningen in het plangebied dient enerzijds bepaald te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dienen de bedrijven in de omgeving van het plangebied niet gehinderd te worden in de bedrijfsvoering.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

---

<sup>6</sup> VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009

<sup>7</sup> Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, dorpskernen en dergelijke. Het plangebied kent verschillende functies (maatschappelijk, bedrijf, kantoor, detailhandel en wonen) en kan derhalve als gemengd gebied worden beschouwd als bedoeld in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.



In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Niet overal kan worden voldaan aan de gewenste ideale richtafstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van de direct werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, kunnen maatregelen getroffen zijn, waarmee de milieuhinder teruggebracht is tot een aanvaardbaar niveau.

Uit onderzoek is gebleken dat de meeste aanwezige bedrijven binnen het plangebied zich goed verhouden tot een gemengd centrumgebied c.q. veroorzaken geen hinder voor de aanwezige woningen.

#### *Vriend Wielercentrum*

Vriend Wielercentrum heeft consumentenvuurwerk in opslag en is daarmee aangewezen als type B bedrijf. Type B activiteiten zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### *Deen Supermarkt*

De Deen valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is aangewezen als type B bedrijf. Aandacht moeten worden besteed aan de los- en laad activiteiten, koelinstallaties en parkeerplaats. Deze kunnen geluidsoverlast bezorgen. Wanneer er nieuwe woningen in buurt van de Deen worden gerealiseerd, dient een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd.

#### *Slagerij Stroomer*

De slagerij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is aangewezen als type A bedrijf. Type A activiteiten zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

#### *Mengvoederbedrijf Koenis*

Een uitzondering vormt het mengvoederbedrijf Koenis, waaraan de milieucategorie 4.1 is toebedeeld. Dit bedrijf hoort in principe niet thuis in een gemengd gebied.

De richtafstand van een bedrijf met milieucategorie 4.1 tot een gemengd gebied is 100 meter. Dit betekent dat binnen 100 meter van de grens van de bestemming geen nieuwe woningen of andere gevoelige bestemmingen mogen worden gevestigd. In de huidige situatie zijn al meerdere woningen en overige geluidsgoedige bestemmingen gevestigd binnen de afstand van 100 meter van de bestem-

ming c.q. bedrijfsbebouwing. Het bedrijf heeft in het verleden aanpassingen gedaan in gebouwen en bedrijfsvoering, waardoor zich weinig problemen voordoen in de huidige situatie. Het betekent echter wel dat de locatie feitelijk 'op slot zit' waar het gaat om uitbreidingsruimte.

In de toekomst zal Koenis mogelijk verhuizen naar een locatie buiten het centrum. Op dit moment bestaat daarvoor echter nog geen concreet voornemen.

### **Conclusie**

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'bedrijven en milieuzoneering' en 'geur' geen belemmeringen vormen voor de realisatie van het onderhavige project.

## **4.6 Waterhuishouding**

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit hoogheemraadschap treedt tevens op als waterkwantiteitsbeheerder voor de polder- en boezem en wateren. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezemen polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit zal voorafgaand dan wel gedurende het vooroverleg plaats vinden.

### *Beleidskaders*

#### **Rijk**

##### Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw.

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;

- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen water, worden gebruikt. Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

#### Nationaal Waterplan 2016-2021

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de betreffende periode voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het NWP bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Hierin zijn onder meer de afspraken volgend uit het Bestuursakkoord Water en het Deltaprogramma verwerkt. Het Deltaprogramma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

In het NWP zijn de volgende (hoofd)principes verankerd:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
  1. Vasthouden-bergen-afvoeren.
  2. Schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
  3. Ruimte en water verbinden.

#### **Provincie**

##### *Watervisie 2021 "Buiten de oevers"*

De provincie Noord-Holland heeft in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. Het provinciale waterbeleid heeft als doel het mooier, bedrijviger en veiliger maken van de provincie. Het waterbeleid wordt gebiedsgericht opgepakt. De hoofdthema's zijn Veilig, Schoon en Voldoende water. De provin-

cie waarborgt dit samen met onder meer de waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat. Voor regionale keringen en KRW gaat de provinciale verantwoordelijkheid verder.

### **Hoogheemraadschap**

#### *Waterbeheersplan 4 (WBP4) en Waterprogramma 2016-2021*

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 2010 tot en met 2015. Dit beheersplan is inmiddels opgevolgd door het Waterprogramma 2016-2021.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het hoogheemraadschap formuleert het kerndoel als volgt geformuleerd (vierledig):

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die de beschikking heeft over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Een van de uitgangspunten is dat water een ordenend principe is in de ruimtelijke inrichting. Middels de (verplichte) watertoets wordt in samenwerking met het hoogheemraadschap afgestemd hoe met het aspect water wordt omgegaan bij een ruimtelijke ontwikkeling.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als uitgangspunt dat het landelijke gebied geen nadelige gevolgen mag ondervinden van de uitbereiding van het stedelijk gebied. Concreet houdt dit in dat voor uitbereiding van verhard oppervlak (verharding en bebouwing) compenserende maatregelen die in de waterhuishouding getroffen moeten worden. In situaties waarin vroeger de overtollige neerslag geborgen werd in de grond en gedoseerd tot afstroming kwam, moeten ruime waterpartijen nu zorgen voor de tijdelijke opvang en berging van het overschot aan regenwater dat vanwege verharding niet langer in de grond kan infiltreren, maar versneld tot afvoer komt.

### **Ruimtelijke adaptatie en meerlaagsveiligheid**

In het kader van het Deltaprogramma Prinsjesdag 2014 hebben vertegenwoordigers van Rijk, IPO, VNG en UvW de 'Bestuursovereenkomst Deltaprogramma' ondertekend, waarmee partijen afspreken de deltabeslissingen en voorkeursstrategieën in hun eigen plannen te verankeren. De Bestuursovereenkomst is voorbereid door de deltacommisaris en is een aanvulling op het Bestuursakkoord Water uit 2011. Het Rijk zal de deltabeslissingen en voorkeursstrategieën vastleggen in een tussentijdse wijziging van het Nationaal Waterplan en voor de nieuwe waterveiligheidsnormen de wet aanpassen. Eén van de deltabeslissingen is de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. In de deltabeslissing Ruimte-

lijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen hebben daar een verantwoordelijkheid in. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben zich door de ondertekening van de 'Bestuursvereenkomst Deltaprogramma' gecommitteerd aan de onderstaande ambities:

- Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben de ambitie dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht en bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers ontstaat voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Klimaatbestendig- en waterrobuust inrichten is uiterlijk in 2020 onderdeel van het beleid en handelen van deze partijen, door hun regionale en lokale ruimtelijke afwegingen de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid van het eigen plangebied te analyseren, de resultaten van deze analyse te vertalen in een gedragen ambitie en een adaptatiestrategie met concrete doelen en de beleidsmatige- en juridische doorwerking van deze ambitie te borgen voor de uitvoering.
- Ieder van de partijen aan de overeengekomen gezamenlijke ambitie geeft invulling op basis van de eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

### **Plangebied huidige situatie**

Kader voor het gemeentelijk handelen wat betreft de waterhuishouding vormen met name de Kaderrichtlijn Water, de Provinciale Verordening en de afspraken met het HHNK. Om wateroverlast in de gemeente te voorkomen is een aantal gebieden ingericht als waterbergingsgebied. Er is geen noodzaak voor een verdere uitbreiding van waterbergingsgebieden in Opmeer. Ten aanzien van de afvoer van afvalwater voert de gemeente de maatregelen in het Gemeentelijk Rioleringsplan uit.

Gelet op de (hoogte)ligging is het plangebied niet aan te merken als overstromingsgevoelig gebied. Maatregelen en voorzieningen om risico's van en bij overstroming te voorkomen of te beperken zijn niet nodig. Bovendien ligt het plangebied centraal binnen de hoofdkern. Alleen bij zware clusterbuien is er een kans dat tijdelijk op de rijweg Wuiver water blijft staan. Deze situatie doet zich zeer sporadisch voor. In geval van een toekomstige herinrichting van dit weggedeelte worden maatregelen en voorzieningen overwogen. Er is sprake van een kleinschalig reeds bestaand stedelijk gebied, centraal binnen de woonkern Spanbroek-Opmeer gelegen, met slechts beperkt ontwikkelings-/herinrichtingsmogelijkheden. In dit bestemmingsplan is het dan ook niet nodig om maatregelen en voorzieningen voor te schrijven voor extra wateradaptie.

### **Overleg**

Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De reactie is verwerkt in dit Ontwerpbestemmingsplan.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

## Wettelijk kader

Het doel van de Wet milieubeheer is onder meer het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m<sup>3</sup> neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

### Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het 'derogatieverzoek' van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Het NSL had oorspronkelijk een looptijd van 1 augustus 2009 tot 1 augustus 2014, maar het kabinet wil deze verlengen tot 1 januari 2017.

### AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr leggen vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM).

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is.

Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. Sinds de inwerkingtreding van het NSL is dit als volgt:

- kleiner of gelijk aan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- kleiner of gelijk aan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plangebied is conserverend van aard. Eventuele nieuwe woningen kunnen alleen via een wijzigingsplan worden gerealiseerd. Dit betekent dat het plan binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling NIBM past. Toetsing aan de 3% grens en de grenswaarden is niet nodig. Het plan geldt dus automatisch als een NIBM plan en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen.

## 5. NATUUR EN ECOLOGIE

Ecologisch onderzoek begint altijd met een zogenaamde quick-scan: een korte verkenning van het plangebied, het raadplegen van vrij beschikbare gegevens en een conclusie over welke beschermde dieren, planten en/of gebieden er in het geding kunnen zijn. In de quick-scan staat een advies over de voorwaarden of te nemen maatregelen waaronder het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In de quick-scan staat ook een advies voor eventueel noodzakelijk vervolgonderzoek en er wordt een uitspraak gedaan over de haalbaarheid van het plan, voor zover dat al is in te schatten. Na de quick-scan volgt in een aantal gevallen een uitgebreider natuuronderzoek.

### 5.1 Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

#### Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten.

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

#### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor de meer algemene beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft daarom alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor de tabel 3 soorten en vogels kan de ontheffing alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een (zwaarwegend) belang vertegenwoordigt - behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt - en er geen alternatieven voorhanden zijn. Indien echter passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen dan is een ontheffing



niet noodzakelijk. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

## **5.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden**

### **Wettelijke gebiedsbescherming**

De ligging van het plangebied bepaalt of het plangebied binnen de invloedssfeer valt van een wettelijk beschermd natuurgebied, d.w.z. een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. Dit is sterk afhankelijk van de fysieke afstand en de aard en omvang van de ontwikkelingen.

Vaak geldt 'hoe groter het project, hoe groter de invloedssfeer' maar dit kan ook door andere factoren beïnvloed worden. Met name hydrologische veranderingen en atmosferische deposities (bv. ammoniakuitstoot) kunnen op grotere afstand invloed uitoefenen.

Het projectgebied ligt niet in of nabij een beschermd gebied in het kader van Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of bestaande Natuurmonumenten). Het dichtstbijzijnde beschermde gebied bevindt zich op meer dan 5 kilometer afstand van het projectgebied. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde.

### **Planologische gebiedsbescherming**

Op ongeveer 1 kilometer ten oosten van het plangebied bevindt zich een ecologische verbindingzone. Deze maakt deel uit van Natuurnetwerk van Noord-Holland (voormalige Provinciale EHS). De beoogde ingrepen vinden echter plaats in bebouwd gebied, waar al veel verstoring aanwezig is. Negatieve effecten op het gebied zijn in deze situatie niet te verwachten.

### **Soortenbescherming**

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

## 6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### 6.1 Wetgeving en beleid

#### Rijksbeleid

Het wettelijk kader voor de omgang met cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Per 1 september 2007 zijn door het in werking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) de artikelen die over archeologie handelen, aangepast. Daarnaast zijn enkele artikelen van de Woningwet, Wet Milieubeheer en de Ontgrondingswet aangepast.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie (verplichting tot vooronderzoek bij bodemverstorende initiatieven). Als wettelijke ondergrens voor onderzoek geldt een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, hier kan door het bevoegd gezag van afgeweken worden (naar boven en naar onder);
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit;
- Verbetering informatievoorziening over Cultureel Erfgoed om het draagvlak voor archeologie (en cultuurhistorie) te vergroten.

De gemeente kan aan de hand van een Beleidsnota Archeologie met bijbehorende beleidskaart vlakdekkend invulling geven aan de aanwezige en te verwachten waarden van de gemeente.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.1.6 lid 5 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden worden opgenomen. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze

handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

## **Provinciaal beleid**

### *Structuurvisie 2040*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de 'Structuurvisie 2040 Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid'. Archeologie is daarin aangewezen als één van de kernkwaliteiten van het landschap. Daarnaast gaat de provincie Noord-Holland uit van een ontwikkelingsgerichte benadering, omdat ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen het landschap vormen, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. In de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening heeft de provincie regels geformuleerd omtrent de inhoud van en de toelichting in bestemmingsplannen als er sprake is van provinciaal belang. In een bestemmingsplan moet bijvoorbeeld duidelijk omschreven worden hoe er omgegaan wordt met de cultuurhistorische objecten (waaronder archeologische waarden).

In het licht van de Wro spitst de provinciale rol vanuit cultuur en cultuurhistorie in de ruimtelijke inrichting zich toe op drie terreinen, daar waar de provincie:

- Haar cultuurhistorische provinciaal belang heeft gedefinieerd in de Structuurvisie;
- Wettelijk bevoegd gezag is bij ingrepen die een relatie hebben met cultuurhistorie, bijvoorbeeld bij ontgrondingen of de aanleg van provinciale wegen;
- Initiatiefnemer is bij projecten van het Rijk een (beschermende) taak hebben verkregen, zoals bij de nationale landschappen en Unesco-gebieden.

Op provinciaal niveau is verder het beleidskader en de leidraad Landschap en Cultuurhistorie van belang voor onderhavig bestemmingsplangebied.

### *Beleidskader en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

De visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Deze vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

De provincie Noord-Holland heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. Het plangebied Centrum Opmeer-Spanbroek ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. Bovendien vraagt de provincie de aanwezige waarden te benutten bij de inrichting van een gebied.

De provincie Noord-Holland beschouwt stolpboerderijen van bovenlokaal belang. Stolpboerderijen zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollands landschap. Van de ca. 5000

stolpen die nog aanwezig zijn in Noord-Holland zijn er 400 beschermd (anno 2009). Het aantal historische stolpen, en daarmee de identiteitsbepalende waarde voor Noord-Holland, neemt gestaag af. In de gemeente Opmeer is de stolpboerderij een zeer karakteristiek bebouwingstype.

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is primair gericht op het behouden van de archeologische waarden in de bodem. Dit is geheel in de 'geest' van het Verdrag van Malta.

### **Gemeentelijk beleid**

#### *Welstandsnota Opmeer*

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De nota bevat verschillende beoordelingskaders en criteria.

In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes: een regulier welstandsvrij regime en een bijzonder welstandsregime. Het verschil tussen de regimes is gelegen in het schaalniveau van de beoordeling.

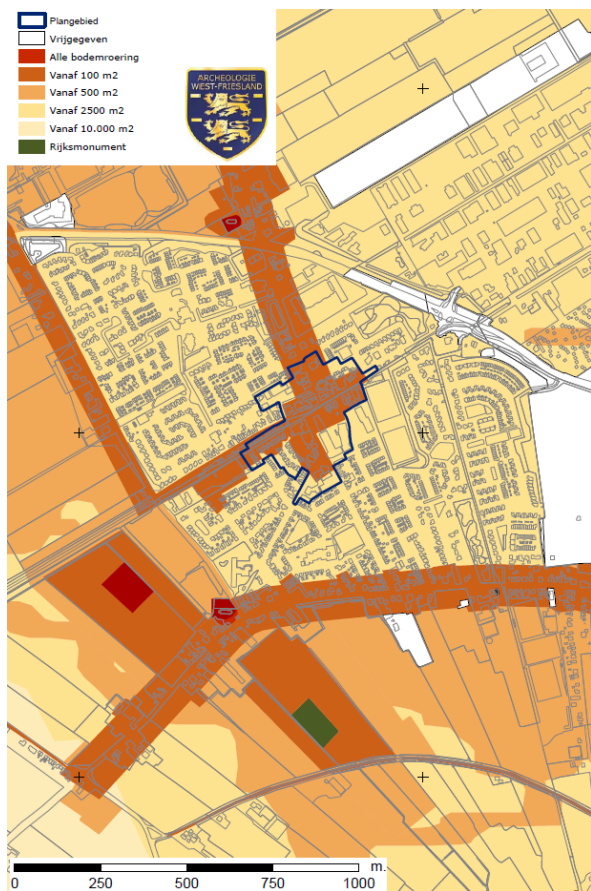
Het plangebied Centrum Opmeer – Spanbroek is volgens het welstandsregime ingedeeld in Gebied 1 – Bijzonder niveau. Het welstandstoezicht in dit gebied is gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het centrumgebied.



*Uitsnede uit kaart behorende bij welstandsnota Opmeer*

### *Gemeentelijke verordening en beleidskaart*

Het uitgangspunt van het gemeentelijk archeologiebeleid, dat is vastgesteld in openbare raadsvergadering van 16 september 2010, is dat de zorg voor en omgang met het bodemarchief een regulier en volwaardig bestanddeel wordt van de ruimtelijke inrichting van de gemeente Opmeer. Het is daarbij van wezenlijk belang om een beeld te hebben van de archeologische waarden die in de bodem van de gemeente al zijn aangetoond en welke nog te verwachten zijn. De archeologische beleidsadvieskaart is een weergave van de bekende archeologische en te verwachten archeologische waarden. Ten behoeve van de verbeelding is de beleidskaart archeologie (vastgesteld in 2010) aangepast op basis van aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In de navolgende afbeelding is de archeologische beleidskaart weergegeven.



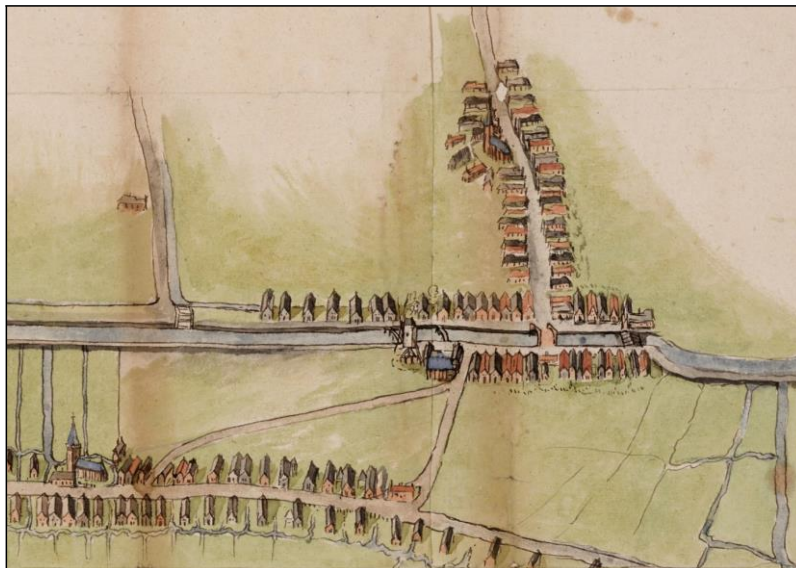
Archeologische beleidskaart

## 6.2 Archeologische en historisch-geografische waarden in het plangebied

Opmeer bevindt zich aan het uiteinde van een lange ontginningsas die vanaf de Westfriese Omringdijk in het noorden (Zuiderzeestraat), via Aartswoud (Schoolstraat) en Hoogwoud (Herenweg) naar Opmeer (Middelweg-Breestraat) loopt. Dergelijke lineaire nederzettingen zijn kenmerkend voor het Westfriesse landschap. De lineaire nederzetting Aartswoud-Opmeer ligt langs een binnenwaterkerende dijk en heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde (WFR 399G). Ook de Breestraat is van hoge historisch-geografische waarde (WFR 181G). Waarschijnlijk is men in de 11<sup>de</sup> of 12<sup>de</sup> eeuw langs de dijk (=Herenweg) gaan wonen. Bewoning vond in de vroegste periode plaats op lage terpjes. In Opmeer zijn tot op heden nog geen resten uit deze periode teruggevonden, doordat nog geen opgravingen langs het dorpslint zijn uitgevoerd. In vergelijking met nabijgelegen dorpen zijn uit deze vroegste periode resten van (plaggen)terpen, greppels, waterputten en paalkuilen te verwachten.

Op een bijzondere anonieme kaart van het dorp Opmeer rond 1590 is zichtbaar dat het centrum zich rond het water (de Wijzend) en het ontginningslint naar het noorden concentreerde (afbeelding hier-

onder). Onder aan de kaart is het dorpslint van Spanbroek zichtbaar, dat buiten het plangebied valt. Duidelijk zichtbaar binnen het plangebied zijn een standerdmolen en een kerk in het noordelijke dorpslint.



*Op deze kaart van Opmeer uit 1590-1591 is zichtbaar waar de oudste bewoning zich waarschijnlijk concentreerde (Collectie Westfries Archief)*

Op de kaart van Dou is zichtbaar dat rond 1650 nog steeds langs het lint werd gewoond (afbeelding hierna). Nog steeds is de standerdmolen (hier aangegeven met “meel mole”) en de kerk in het noorden zichtbaar. De bewoning in Spanbroek in het zuiden illustreert dat in de ca. 60 jaar tussen de kaarten een groot aantal woningen is verdwenen.



*Kaart van Dou uit 1651-1654. Hierop is binnen het plangebied (zwarte stippellijn, bij benadering) bewoning zichtbaar (Collectie Westfries Archief)*

De oudste kadastrale minuutkaart van het gebied illustreert dat een groot deel van het plangebied in 1826 nog steeds wordt bewoond (navolgende afbeelding). In de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel staat dat de “Korenmolen” nu in bezit is van de Weduwe Cornelis. De Wijzend wordt in het westelijke deel van het dorp als “de Have” aangeduid, wat erop wijst dat het dorp een centrumfunctie voor de omgeving vormde, waar goederen (van het land) werden overgeladen of verhandeld.

Op basis van de ontginningsgeschiedenis en het historische kaartmateriaal hebben grote delen van het plangebied een hoge archeologische waarde. Voor de bewoning langs de Herenweg en de Koninginneweg wordt een gelijke vrijstellingsgrens voorgesteld als de andere bewoningslinten in de gemeente Opmeer: 100m<sup>2</sup>.





*Kadastrale minuutkaart uit 1826. Hierop is binnen het plangebied (zwarte stippellijn) bewoning zichtbaar*

In het plangebied bevinden zich enkele beeldbepalende panden (M.E.D. Lemmens, 'Cultuurhistorisch onderzoek karakteristieke objecten en stolpboerderijen in de gemeente Opmeer', 2012). Kenmerkend voor de regio zijn stolpboerderijen. Binnen het plangebied staat één beeldbepalende stolpboerderij op het perceel Breesstraat 15 (navolgende afbeelding). Op de kadastrale minuut uit 1826 is de voorganger, ook een stolpboerderij, zichtbaar. De huidige stolp dateert uit 1878, maar is sterk gerenoveerd. Deze functioneerde vroeger als gemeentehuis en is momenteel in gebruik als bibliotheek. De stolpboerderij heeft een hoge historisch-ruimtelijke waardering gekregen (Boerderijen Beeldbank Noord-Holland).



*Stolpboerderij Breestraat 15 (bron: Lemmens 2012).*

Naast stolpboerderijen staan binnen het plangebied verschillende andere karakteristieke gebouwen. Aan de Koninginneweg staan verschillende markante panden. Op nummer 50 staat een bedrijfspand uit de periode 1900-1925 (afbeelding hieronder). In het pand was een vervoersbedrijf gevestigd dat motordiensten verzorgde op de Zaanstreek en Amsterdam. Het pand is in hoofdvorm nog origineel, en krijgt een hoge waardering (Lemmens 2012, 52).



*Bedrijfspand Koninginneweg 50 (bron: Lemmens 2012).*

Iets meer naar het oosten staat nog een karakteristiek pand aan de Koninginneweg 85. Het pand dateert in ieder geval uit de eerste helft van de 19<sup>de</sup> eeuw, maar mogelijk is de kern nog ouder. Het bakstenen huis heeft een klokgevel, sierankers, rode oud-Hollandse dakpannen en een hijsluik op de verdieping. Het pand krijgt een hoge waardering (Lemmens 2012, 53).



*Pand Koninginneweg 85 (bron: Lemmens 2012).*

In de kern van het plangebied liggen tenslotte nog drie aansluitende markante panden: Waterkant 34, 36 en 38 in Spanbroek (navolgende afbeelding). De drie middenstandswoningen uit de periode 1900-1930 zijn beeldbepalend vanuit de Breesstraat. Nummer 38, met sterke horizontale accenten, is iets jonger dan de woningen 34 en 36 van kort na 1900. Deze twee woningen zijn subtiel gemetseld en hebben een detaillering met vooral ronde vormen. De drie panden krijgen een hoge historisch-ruimtelijke waardering.



Waterkant 34, 36 en 38 (bron: Lemmens, 2012)

### **Effecten op cultuurhistorische waarden**

Alle bovengenoemde panden reflecteren op een eigen manier de cultuurhistorie van de dorpen Opmeer en Spanbroek. De panden hebben op basis van het in 2012 uitgevoerde cultuurhistorische onderzoek een hoge historisch-ruimtelijke waarde gekregen (Lemmens 2012). Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de verschijningsvormen van deze panden te worden gerespecteerd en gehandhaafd.

### **Doorwerking archeologisch beleid in het plangebied**

Het gemeentelijk archeologisch beleid, zoals beschreven in paragraaf 6.1, is in het bestemmingsplan Centrum Opmeer – Spanbroek' doorvertaald. Binnen het plangebied zijn de volgende archeologische dubbelbestemmingen onderscheiden:

- Waarde - Archeologie 2: vrijstellingsgrens 100 m<sup>2</sup>: het betreft hier de historische lintbebouwing en archeologisch monumenten van hoge en zeer hoge waarde (niet rijksbeschermd);
- Waarde - Archeologie 4: vrijstellingsgrens 2.500 m<sup>2</sup>: het betreft de uitbreidingswijken waar in het verleden geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis van de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Opmeer geldt voor deze gebieden een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd.

De dubbelbestemmingen corresponderen met de aanduidingen op de archeologische beleidskaart.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in eerste instantie een archeologische quickscan vervaardigd om nut en noodzaak van nader archeologisch onderzoek vast te stellen.

## 7. HAALBAARHEID WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

### 7.1 Effecten op omliggende functies

Ruimtelijk relevant zijn de effecten van de uit te voeren wijzigingsbevoegdheden op de omliggende functies. Van belang hierbij is om te constateren dat de omzetting van de ter plaatse toegestane functies niet leidt tot onevenredig negatieve effecten op omliggende functies, zodat een goede ruimtelijke ordening in het geding is. Een belangrijke indicator om te beoordelen of hier sprake van is, is het aspect 'bedrijven en milieuzonering', maar ook gekeken is naar de effecten op de waterhuishouding en in kwalitatieve zin is eveneens gekeken naar de overige milieuaspecten.

#### 7.1.1 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

#### *Wat betekent dit voor het plangebied?*

**Wijzigingsgebied 1:** de nieuwe functies zullen deels binnen het bestaande pand worden gerealiseerd. Het is echter niet uitgesloten dat er eventueel nieuwe bebouwing zal worden opgericht. In de huidige situatie wordt de grond gebruikt voor een centrumfunctie. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de bodem geschikt dienen te worden gemaakt voor nieuwe functies, zoals verkeer, dienstverlening, een supermarkt en wonen. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve nodig. Dit onderzoek hoeft echter pas bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden uitgevoerd.

**Wijzigingsgebied 2:** de nieuwe functies zullen binnen nieuw opgerichte panden worden gerealiseerd. In de huidige situatie wordt de grond gebruikt voor een verkeersfunctie. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de bodem geschikt dienen te worden gemaakt voor nieuwe woonfunctie. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve nodig. Dit onderzoek hoeft echter pas bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden uitgevoerd.

**Wijzigingsgebied 3:** de nieuwe functies zullen binnen het bestaande worden gerealiseerd. Het is echter niet uitgesloten dat er eventueel nieuwe bebouwing zal worden opgericht. In de huidige situatie wordt de grond gebruikt voor een horecafunctie. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de bodem geschikt dienen te worden gemaakt voor nieuwe functies, zoals dienstverlening en wonen. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve nodig. Dit onderzoek hoeft echter pas bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden uitgevoerd.

**Wijzigingsgebied 4:** In de huidige situatie wordt de grond gebruikt voor een centrumfunctie. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de bodem geschikt dienen te worden gemaakt voor een verkeersfunctie. Een verkennend bodemonderzoek is echter niet nodig.

### 7.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Bij bedrijven en milieuzonering wordt onderscheid gemaakt naar twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De planlocatie kan worden aangeduid als een gemengd gebied, alwaar wonen en centrumfuncties naast elkaar bestaan.

#### ***Wat betekent dit voor het plangebied?***

##### *Centrumfuncties (w1 t/m 3)*

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het plan, zal worden voorzien in de realisatie van een supermarkt, woonfuncties, dienstverlening, horecafuncties en verkeersfuncties op een plaats waar voorheen ook centrumfuncties waren toegestaan. De centrumfuncties (horeca, detailhandel, dienstverlening) zijn bedrijfsmatige functies die op basis van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten valt in bedrijfscategorie 1. De richtafstand tot woningen in een rustige woonwijk bedraagt 10 meter. Als het gebiedstype 'gemengd gebied' is dan kan daar 1 afstandstap vanaf worden gehaald. Dat betekent dat er geen afstand tot woningen of andere milieugevoelige functies in acht hoeft te worden genomen. Er is dus na de realisatie van de nieuwe functies sprake van behoud van een acceptabel woon- en leefklimaat van de omliggende functies.

Hoewel ook een supermarkt tot bedrijfscategorie 1 behoort, kunnen supermarkten indirect akoestische hinder opleveren. Het wordt dan ook wenselijk geacht om vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ten tijde van het wijzigingsplan een akoestisch onderzoek uit te voeren naar geluid afkomstig van de inrichting (winkelwagens, dichtslaande autoportieren, laden & lossen en installaties). Voorts is het wenselijk om de indirecte akoestische gevolgen vanwege de toename van het wegverkeer te onderzoeken. Deze voorwaarde is daarom in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op voorhand zijn er wat dit aspect betreft geen belemmeringen te verwachten, zodat dit onderzoek pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid hoeft te worden uitgevoerd.

##### *Woonfuncties (w1 t/m 3)*

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het plan, zal echter ook worden voorzien in woonfuncties op een plaats waar dit voorheen niet was toegestaan. Aangezien in het plangebied binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven in de milieucategorie 2 en zelfs 3.2 (mengvoeder) zijn toegestaan, zouden andere bedrijfsmatige functies in hun activiteiten kunnen worden beperkt. Een onderzoek bedrij-

ven en milieuzonering is derhalve nodig. Dit hoeft echter pas bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden uitgevoerd.

### **7.1.3 Water**

Het is verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

#### ***Wat betekent dit voor het plangebied?***

Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden zou het plan kunnen voorzien in een toename van verharding. Immers vindt de realisatie plaats op gronden die in de huidige situatie niet allen geheel verhard zijn (m.u.v. bestaande panden en parkeerterrein). Daardoor dient overleg gepleegd te worden met het waterschap. Dit hoeft echter pas bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden gedaan.

### **7.1.4 Akoestiek**

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaai. In voorliggend geval wordt de realisatie van centrumfuncties en verkeersfuncties beoogd (W1 t/m 5). Dit zijn geen geluidgevoelige functies. Er worden dan ook geen geluidsgevoelige functies conform de Wet geluidhinder opgericht, waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Bij de uitoefening van wijzigingsbevoegdheid 1 t/m 4 zijn echter ook woonfuncties beoogd. Dit zijn geluidgevoelige functies. Er worden dan ook geluidsgevoelige functies conform de Wet geluidhinder opgericht, waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Dit hoeft echter pas bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden gedaan

#### *Verkeer*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de impact van het plan op de omgeving inzichtelijk gemaakt te worden. Er is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de realisatie van de centrumfuncties. De toename kan nadelige gevolgen hebben voor de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen. Er zal daarom een onderzoek moeten worden ingesteld naar de toename van geluidhinder ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen.

### *Overige geluidsbronnen*

Een voorziening, zoals een supermarkt kan ook andere hinder veroorzaken naar zijn omgeving. Geluid dat afkomstig van de supermarkt zal met name afkomstig zijn van de volgende bronnen:

- stemgeluid van bezoekers;
- installaties;
- laden en lossen.

Hieronder is aangegeven hoe de hinder naar de omgeving zoveel mogelijk beperkt zal worden. Daarnaast zal in het kader van de vergunningverlening exact worden vastgelegd hoeveel geluid geproduceerd mag worden, zodanig dat voldaan wordt aan de wettelijke normen.

### Stemgeluid van publiek

Bij het komen en gaan van bezoekers van de centrumfuncties zal sprake zijn van stemgeluid in de openbare ruimte. Hiervan zal met name overdag op doordeweekse dagen en op zaterdag sprake zijn. De voormalige centrum-, maatschappelijke-, of horecafuncties zorgden op dit gebied echter ook al voor overlast. Het publiek voor de nieuwe centrumfuncties zal daardoor in de wijk niet tot extra overlast leiden.

### Installaties

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt specifiek aandacht besteed aan de situering van technische installaties, zoals luchtbehandelingsunits, airco's, ventilatoren en dergelijke. Deze dienen zodanig gesitueerd te worden, dat zij zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken. Daarnaast wordt uiteraard aandacht besteed aan de keuzes met betrekking tot het type installatie dat wordt gebruikt. Er zal moeten worden gekozen voor typen installaties, die een zo beperkt mogelijke hinder veroorzaken (en financieel rendabel zijn).

### Laden en lossen

Een onderdeel van een centrum- of horecafunctie betreft het laden en lossen. Het laden en lossen kan voor geluidsoverlast zorgen. Door het treffen van bepaalde maatregelen kan de overlast tot een minimum worden beperkt, waardoor er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zo zal het laden en lossen in pandig kunnen plaatsvinden, op zo'n manier dat de negatieve effecten naar buiten (onder andere geluid, stank ten gevolge van uitlaatgassen) tot een minimum worden beperkt.

### ***Wat betekent dit voor het plangebied?***

De verkeersaantrekkende werking door de realisatie van de beoogde centrum-, detailhandels- en horecafuncties kan een significant negatief effect hebben op het akoestisch klimaat ter plaatse van de nabijgelegen woningen. Dit kan middels een akoestisch onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking worden aangetoond. Dit geldt in het bijzonder bij de realisatie van een supermarkt. Deze voorwaarde is daarom expliciet in de regels opgenomen.

Er is naar alle waarschijnlijkheid geen sprake van een toename van geluidhinder ten gevolge van andere geluidsbronnen, zoals stemgeluid, installaties en laden/lossen.



### **7.1.5 Luchtkwaliteit**

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Ten behoeve van een aantal ontwikkelingen is een lijst samengesteld met ontwikkelingen die altijd NIBM zijn. Voor deze ontwikkelingen is een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Een supermarkt behoort niet tot deze lijst.

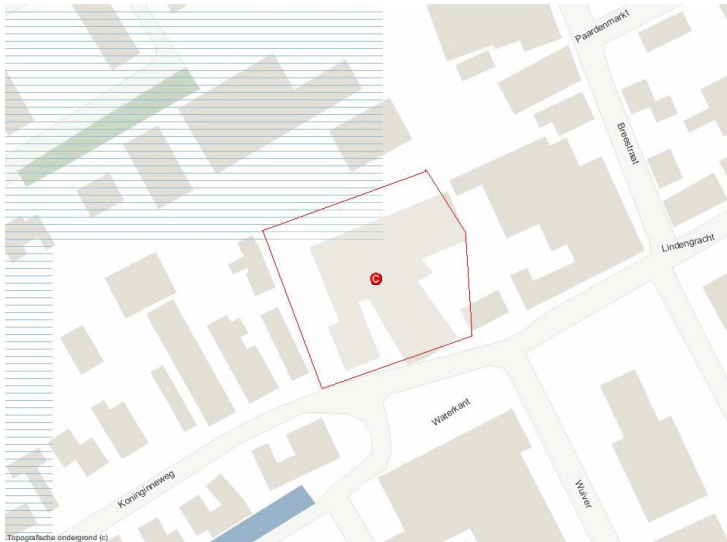
Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

De toename van het extra verkeer kan niet op voorhand worden berekend. Dit betekent dat bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden (w1 t/m 5) een verkeersanalyse dient te worden uitgevoerd. Middels de verkeersanalyse kan berekend worden of de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is en er daarom dus wel of geen onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is.

### **7.1.6 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Mengvoederbedrijf Koenis aan de Koninginneweg 85 is een type bedrijf dat niet binnen een centrumgebied thuis hoort. Het bedrijf heeft meer dan 2.500 kg bestrijdingsmiddelen in de opslag. Zij heeft hiervoor een milieuvergunning gekregen. Binnen de risicocontour van Koenis bevinden zich op dit moment geen kwetsbare objecten.



*Uitsnede Risicokaart locatie mengvoederbedrijf Koenis*

### ***Wat betekent dit voor het plangebied?***

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met de risico veroorzakende inrichting 'Koenis'. De aanwezigheid van dit bedrijf kan (mogelijk) een belemmering vormen voor de eventuele ruimtelijke ontwikkelingen. Een onderzoek externe veiligheid is derhalve nodig. Deze hoeft echter pas bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te worden uitgevoerd.

## **7.2 Effecten op gebiedswaarden**

### **Effecten op omliggende gebiedswaarden**

Hierbij is gekeken of het plan van invloed is op de flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

#### **7.2.1 Flora en fauna**

Op basis van de Wet natuurbescherming is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten.

### ***Wat betekent dit voor het plangebied?***

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden, zal de realisatie van de toekomstige functies bovenal plaatsvinden binnen bestaande panden en op verhard parkeerterrein. Er zullen waarschijnlijk geen gebouwen worden gesloopt en geen bomen worden geamoveerd of andere beplanting worden verwijderd. Het plangebied ligt ook buiten de invloedssfeer van door de natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Gezien deze afstand hoeft in het plan geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming. Het plangebied ligt geheel buiten het Natuurnetwerk Noord-Holland. Door de ontwikkeling zullen waarschijnlijk geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstruc-

tuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden. Het is echter aan te raden om bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een quickscan flora en Fauna uit te voeren.

### **7.2.2 Archeologie**

Archeologische resten in de bodem dienen te worden beschermd. De bescherming van de archeologische waarden is in dit bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'.

#### ***Wat betekent dit voor het plangebied?***

Voor het toevoegen van eventuele nieuwe bebouwing dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden, indien de drempelwaarde van de van toepassing zijnde archeologische dubbelbestemming wordt overschreden. Op deze wijze zijn de eventuele aanwezig archeologische waarden voldoende beschermd.

### **7.2.3 Cultuurhistorie**

In het plangebied zijn de karakteristieke panden Koninginneweg 50 en 85 en Waterkant 34, 36 en 38 gelegen. Behoudens het pand Koninginneweg 85 liggen deze niet in de nabijheid van de wijzigingsgebieden.

#### ***Wat betekent dit voor het plangebied?***

Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden, worden geen karakteristieke panden aangetast. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.

## 8. JURIDISCHE PLANOPZET

### 8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (plankaart) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

### 8.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De planregels van het bestemmingsplan 'Centrum Opmeer – Spanbroek' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

De verbeelding voor bestemmingsplan 'Centrum Opmeer - Spanbroek' beslaat één kaartblad. Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Als ondergrond voor de verbeelding dient de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale ondergronden van de gemeente Opmeer. De verbeelding is getekend in Microstation. Als uitgangspunt is het Bestekhandboek, Digitale ruimtelijke plannen, Bestemmingsplannen gehanteerd.

#### 8.2.1 Inleidende regels

##### Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

### **Wijze van meten**

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

### **8.2.2 Bestemmingsregels**

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

### **Bestemmingen**

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit<sup>8</sup>:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

- Bestemmingsomschrijving: de bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.
- Bouwregels: in de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofd- en bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Nadere eisen: Nadere eisen zijn gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-

---

<sup>8</sup> Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

- Afwijken van de bouwregels: in de regels kan een mogelijkheid tot afwijken van de algemeen toegestane bouwregelingen opgenomen worden. Afwijkingen worden niet opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, in gevallen waarvan de verwachting is, dat dit in (bijna) alle gevallen wordt toegestaan. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan – met een omgevingsvergunning - mag worden afgeweken, de maximale omvang van de afwijking en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder afwijken wordt toegestaan. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).
- Specifieke gebruiksregels: in dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.
- Afwijken van de gebruiksregels: een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend afgeweken kan worden ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden: In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.
- Wijzigingsbevoegdheid: door de opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn deze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

### 8.2.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

### **Anti-dubbeltelbepaling**

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### **Algemene bouwregels**

In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

### **Algemene regels afwijking bestemmingsplan**

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

### **Algemene wijzigingsregels**

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven. In dit artikel zijn daarnaast de wijzigingsbevoegdheden voor de 4 wijzigingsgebieden in het plangebied opgenomen.

### **Algemene procedureregels**

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een nadere eisen en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

## **8.2.4 Overgangs- en slotregels**

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

### **Overgangsrecht**

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **Slotregel**

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

## 8.3 Beschrijving per bestemming

### 8.3.1 Bedrijf

Binnen deze bestemming worden bedrijven en/of de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten rechte reeks toegestaan. Bedrijven en/of de uitoefening van bedrijfsactiviteiten met een hogere bedrijfscategorie worden niet toegestaan met uitzondering van het mengvoederbedrijf, zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook productiegebonden detailhandel is mogelijk. Bedrijfswoningen en nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

Indien de uitoefening van het huidige mengvoederbedrijf ten einde is, mag zich alleen een bedrijf vestigen dat staat vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de uitoefening van het mengvoederbedrijf, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 6 maanden is beëindigd, kunnen Burgemeester en wethouders de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mengvoederbedrijf' van de verbeelding verwijderen.

De bestemming 'Bedrijf' maakt onderdeel uit van een wijzigingsgebied (**W1**). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het wijzigingsgebied de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van woningen, verkeersfunctie en centrumfuncties, mits voldaan wordt aan de in de planregels genoemde voorwaarden. Binnen deze zone is ook de vestiging van een tweede supermarkt mogelijk.

### 8.3.2 Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, kantoren en horeca. Eén van de detailhandelfuncties wordt ter plaatse van de specifieke aanduiding op de verbeelding ingevuld door een supermarkt.

'Wonen' is toegestaan voor zover het bestaande woningen (op de begane grond danwel de verdieping) betreft. Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan middels een afwijking, binnen de bestaande bebouwing. In de centumpit is deze bevoegdheid uitsluitend opgenomen voor wonen op de verdieping; in de rest van het plangebied ook op de begane grond. Hiervoor is de functieaanduiding 'wonen' opgenomen. Alle overige functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan, behoudens een enkele winkel, die een aan de detailhandelfunctie gerelateerde toonzaal/uitstallingsruimte heeft op de verdieping.

Bij een detailhandelfunctie is een kleinschalige, ondergeschikte en ondersteunende horecavoorziening toegestaan (maximaal 30% van de winkelvloeroppervlakte, met een maximum van 30 m<sup>2</sup>). De detailhandelfunctie dient nadrukkelijk de hoofdfunctie te blijven. Hiertoe zijn concrete voorwaarden in de regels opgenomen. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan tevens een zeer kleinschalig terras (maximaal 50% van de genoemde maximumoppervlakte) mogelijk worden gemaakt, mits aan een aantal aanvullende voorwaarden wordt voldaan. Door het opnemen van strikte voorwaarden, wordt de



kleinschaligheid gewaarborgd en wordt voorkomen dat er ontwrichting van de horecastructuur binnen het plangebied ontstaat.

De bestemming 'Centrum' maakt onderdeel uit van een tweetal wijzigingsgebieden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het wijzigingsgebied (**W1**) de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van woningen, verkeersfunctie en centrumfuncties, mits voldaan wordt aan de in de planregels genoemde voorwaarden. Binnen deze zone is ook de vestiging van een tweede supermarkt mogelijk.

Binnen deze bestemming kan worden afgeweken van de bouwregels ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding. Er dient bij nieuwe bebouwing voldaan te worden aan de parkeervoorwaarden.

Daarnaast zijn Burgemeester en wethouders bevoegd binnen het wijzigingsgebied (**W4**) de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een verkeersfunctie, mits voldaan wordt aan de in de planregels genoemde voorwaarden.

### **8.3.3 Dienstverlening**

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

### **8.3.4 Horeca**

Deze gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf in de categorie 1 tot en met 3 en in de categorie 5. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een casino of gokhal/amusementshal te exploiteren.

De bestemming 'Horeca' maakt onderdeel uit van een wijzigingsgebied (**W3**). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het wijzigingsgebied de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van woningen en dienstverlening, mits voldaan wordt aan de in de planregels genoemde voorwaarden.

### **8.3.5 Maatschappelijk**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, culturele en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, welzijnsinstellingen en zorginstellingen.

In het vrijstaande monumentale pand aan de Breestraat 15 is in de huidige situatie een bibliotheek gevestigd.

In het pand op de hoek van de Pastoor Meriusstraat en de Gruttostraat is een woonzorginstelling met een wijksteunpunt gevestigd. Het wijksteunpunt werkt mee aan sociale samenhang in de gemeente en

bevordert maatschappelijke participatie en integratie. Het is een instrument dat ingezet wordt om 'de leefbaarheid en de sociale cohesie' in de dorpskern te verbeteren en te versterken.

### **8.3.6 Tuin**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen.

### **8.3.7 Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeerplaatsen op het maaiveld, wegen en paden, straatmeubilair en groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. De afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een terras bij een ondergeschikte en ondersteunende horecavoorziening bij detailhandelslocaties, kan ook binnen de bestemming 'Verkeer' worden toegepast, mits direct aansluitend op de bestemming 'Centrum'.

De bestemming 'Verkeer' maakt onderdeel uit van een wijzigingsgebied (**W2**). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het wijzigingsgebied de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van woningen, mits voldaan wordt aan de in de planregels genoemde voorwaarden.

### **8.3.8 Water**

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen met de daarbij behorende werken, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Doel van deze watergangen is het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding. De hoogte van de bouwwerken is beperkt en staat genoemd in de regels. Het is niet toegestaan om gebouwen te plaatsen in het water.

### **8.3.9 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk bedraagt, met een absoluut maximum van 40 m<sup>2</sup>. Het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

### **8.3.10 Leiding – Water, Waarde - Archeologie 2 en 4 en Waterstaat - Waterkering (Dubbelbestemmingen)**

In het plangebied is een inlaatleiding gelegen onder de openbare verharding van de Koninginneweg/Lindengracht. De dubbelbestemming 'Leiding – Water' is opgenomen ter plaatse van deze leiding, met een bijbehorende beschermingszone. Bij het uitvoeren van toekomstige bouw- of andere

werkzaamheden dient vooraf advies te worden ingewonnen bij het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Een omgevingsvergunningplicht met een daaraan gekoppelde archeologische onderzoeksplicht geldt, indien de drempelwaarden bij bepaalde werkzaamheden worden overschreden (100 respectievelijk 2500 m<sup>2</sup>, met een diepte van 40 cm). Deze dubbelbestemmingen vormen de doorvertaling van het archeologisch beleid van de gemeente Opmeer.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de invloedzone van een regionale waterkering (ter hoogte van de Koninginneweg en Waterkant). Ter plaatse van deze zone is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, met een daaromheen gelegen vrijwaringszone. Binnen beide zones gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn, behalve voor de overige daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de waterkerende werken ten behoeve van de waterstaat, alsmede voor waterhuishouding.

De dubbelbestemmingen zijn primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

## **9. UITVOERBAARHEID**

### **9.1 Inleiding**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin is neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Derhalve wordt in 9.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Vervolgens worden in 9.3 de handhavingsaspecten. In hoofdstuk 10 komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde in het kader van de procesgang.

### **9.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### **9.2.1 Financieel economische haalbaarheid**

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Aangezien dit bestemmingsplan primair een conserverend karakter heeft, heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente; het bestemmingsplan is in dit opzicht dan ook uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

#### **9.2.2 Verhaal van kosten**

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een 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 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>;
- g. In dit bestemmingsplan worden geen rechtstreekse nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Een exploitatieplan is om deze reden niet nodig. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de gemeente kosten verhalen op basis van individueel af te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomsten.

## 9.3 Handhavingsaspecten

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken (waaronder bouwen) en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: *elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.*

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij wordt met name aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties zal worden omgegaan. De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

De gemeente heeft derhalve de illegale, met het vorige bestemmingsplan strijdige zaken in beeld gebracht. Deze strijdige zaken zullen worden gelegaliseerd, onder het overgangsrecht worden gebracht dan wel handhavend tegen worden opgetreden.

### 9.3.1 Legalisatie

Er komen geen (categorieën van) overtredingen van het vorige bestemmingsplan voor die in het onderhavige bestemmingsplan zijn gelegaliseerd.

### 9.3.2 Overgangsrecht

Er zijn geen strijdige zaken die onder het overgangsrecht zijn gebracht.

### 9.3.3 Handhaving

Er komen in het plangebied geen strijdige zaken voor die (vooralsnog) niet gelegaliseerd kunnen worden.

## 10. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Nadat het college het concept-ontwerpbestemmingsplan daartoe heeft vrijgegeven, is overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met verschillende instanties. Ook is het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Hierna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### 10.1 Vooroverleg

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Opmeer – Spanbroek toegezonden aan diverse instanties. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een inhoudelijke reactie gegeven ten aanzien van het voorontwerp. De reactie wordt hieronder beantwoord. Waar relevant zijn aanpassingen doorgevoerd in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap Noorderkwartier	Gemeentelijke beantwoording
<p><i>Waterkeringen</i> Het plangebied is gelegen binnen de invloedszone van een waterkering, ter bescherming tegen het boezemwater ter hoogte van de Koninginneweg en Waterkant. Dit is een regionale waterkering. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Deze waterkering ontbreekt geheel binnen het voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p><i>Het gehele waterstaatswerk dient de (dubbel)bestemming Water – Waterkering te krijgen. Daarnaast dienen de ter weerszijden ervan gelegen beschermingszones de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – Dijk te krijgen.</i></p>	<p>De verbeelding en de regels worden overeenkomstig het voorstel aangepast.</p>
<p><i>Waterkwantiteit</i> Uit uw gegevens blijkt dat er in beginsel geen significante toename is van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd. Binnen het plan zijn echter wel ontwikkelmogelijkheden opgenomen die mogelijk wel verhardingstoename tot gevolg zullen hebben. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een netto toename aan verharding</p>	<p>In de wijzigingsregels wordt de voorgestelde regeling opgenomen.</p>

<p>van 800 m2 of meer dan dient in overleg met het hoogheemraadschap compensatie plaats te vinden. Ik verzoek u dit in de regels op te nemen.</p>	
<p><i>Ruimtelijke adaptie en meerlaagsveiligheid</i>  In het kader van de 'Bestuursovereenkomst Delta-programma' en de daarin opgenomen ambitie van het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht en bij (her) ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers ontstaat voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is, wordt verzocht om te onderzoeken of en zo ja waar maatregelen kunnen of moeten worden genomen in het kader van ruimtelijke adaptatie en meerlaagsveiligheid en welke dat zijn. Verzocht wordt om de maatregelen te vertalen in het bestemmingsplan worden.</p>	<p>Gelet op de (hoogte)ligging is het gebied niet aan te merken als overstromingsgevoelig gebied. Maatregelen en voorzieningen om risico's van en bij overstroming te voorkomen of te beperken zijn niet nodig. Bovendien ligt het plangebied centraal binnen de hoofdkern.</p> <p>Alleen bij zware clusterbuien is er een kans dat tijdelijk op de rijweg Wuiver water blijft staan. Deze situatie doet zich zeer sporadisch voor. In geval van een toekomstige herinrichting van dit weggedeelte worden maatregelen en voorzieningen overwogen.</p> <p>Er is sprake van een kleinschalig reeds bestaand stedelijk gebied, centraal binnen de woonkern Spanbroek-Opmeer gelegen, met slechts beperkt ontwikkelings-/herinrichtings-mogelijkheden. In dit bestemmingsplan is het dan ook niet nodig om maatregelen en voorzieningen voor te schrijven voor extra wateradaptie.</p>
<p><i>Inlaat Amazone</i>  Binnen het plangebied onder de openbare verharding van de Koninginneweg/Lindengracht ligt een inlaatleiding. Verzocht wordt de leiding met een beschermingszone op te nemen en daarbij te regelen dat voor het uitvoeren van toekomstige werkzaamheden vooraf advies wordt ingewonnen bij het hoogheemraadschap.</p>	<p>De inlaatleiding ligt in gronden die eigendom van de gemeente zijn en ligt binnen het openbaar gebied (weg). Het spreekt voor zich dat wij het hoogheemraadschap zullen informeren als er sprake is van werkzaamheden zijn die invloed hebben op de inlaatleiding.</p>

## 10.2 Inspraak

Van de volgende personen en organisaties zijn schriftelijk inspraakreacties ontvangen:

- Loomans Advocaten namens Deen Vastgoed Winkels B.V. Nieuwe Steen 5, 1620 EH, Hoorn
- Koenis B.V. Koninginneweg 85, 1716 DG, Opmeer
- Tokoloco fashion, Herenweg 50, 1515 EH, Spanbroek

- De eigenaar van Waterkant 52, Spanbroek

De schriftelijke reacties zijn in het navolgende beantwoord. Op enkele onderdelen leiden de inspraakreacties tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

<b>Loomans Advocaten</b>	<b>Gemeentelijke beantwoording</b>
<p>Artikel 17.3 sub b. bepaalt dat een tweede supermarkt mag komen mits “de maximale omvang van een nieuw te vestigen supermarkt 1.000 m2 vvo bedraagt, tenzij door middel van een distributie planologisch onderzoek aangetoond kan worden dat een grotere omvang geen ontwrichting betekent van de plaatselijke detailhandelstructuur”. Met verwijzing naar vaste jurisprudentie van de Raad van State en de aanwezigheid van supermarkt Deen is het altijd aantoonbaar dat de komst van een supermarkt van 1000 m2 vvo geen ontwrichting oplevert.</p>	<p>Indiener heeft gelijk. In de gemeente Opmeer en in de omliggende gemeenten zijn meerdere supermarkten op aanvaardbare afstand van de inwoners van Opmeer en Spanbroek.</p> <p>Het winkelcentrum is in de Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland aangemerkt als één van de zes bovenlokaal verzorgende dorpscentra in de regio. Hierbij past volgens de regionale visie een aanbod van twee supermarkten met een moderne omvang (tot ca. 1.500 m2 vvo per supermarkt).</p> <p>De maximale omvang is op 1.000 m2 bepaald op basis van de uitbreidingsruimte volgens het distributie planologisch onderzoek (dpo) die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid moet derhalve met een dpo worden aangetoond dat daarvoor voldoende uitbreidingsruimte bestaat en er geen leegstand ontstaat. De regeling wordt hierop aangepast.</p>
<p>Het is verstandiger om niet over 1.000 m2 vvo te spreken maar over 1.000 bvo. Dat sluit beter aan bij de detailhandelsstructuur.</p>	<p>Het dpo spreekt van winkelvloeroppervlakte dus vvo wordt gewijzigd in vvo.</p>
<p>Indiener maakt zich zorgen over de verkeerssituatie en vindt het verbeteren daarvan de hoogste prioriteit verdiend.</p>	<p>In de toelichting worden voorstellen gedaan om de verkeerssituatie te verbeteren. Hiertoe is artikel 17.3 (wijzigingsgebied 2) opgenomen die eerst kan worden toegepast als er initiatieven voor ruimtelijke plannen worden ingediend.</p> <p>Het centrum kent overigens geen grote excessen in objectieve zin op het gebied van verkeersveiligheid.</p>
<b>Koenis B.V.</b>	<b>Gemeentelijke beantwoording</b>
<p>Indiener stelt dat de ontwikkelingen die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden mogelijk kunnen worden gemaakt, bedreigend voor de toekomst van het bedrijf. Het bedrijf heeft op dit moment en in de nabije toekomst (komende paar jaren) geen plannen om het bedrijf te verplaatsen naar elders. Het bedrijf voldoet aan de milieuver-</p>	<p>Het bestemmingsplan heeft een looptijd van tien jaren. De wijzigingsbevoegdheid richt zich op ontwikkelingen die zich binnen die periode kunnen voordoen.</p> <p>Daarbij baseert de gemeente zich op de ontwikkelingen die gelijkende (winkel)centrumgebieden doormaken. En anti-</p>



<p>gunning en veroorzaakt geen overlast. Indiener juicht ontwikkelingen toe maar die mogen ontwikkelingen van het bedrijf, in de vorm van aanpassingen, modernisering of vervanging van installaties, niet in de weg staan.</p>	<p>cipeert de gemeente op de noodzaak om het centrumgebied compact te maken en aantrekkelijk als vestigingslocatie voor winkels en bedrijven.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid is van toepassing een groter gebied dan het bedrijfsperceel van Koenis B.V. alleen en kan dus ook op een deel of delen van het gebied worden toegepast. Het in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen herinrichtingsmodel gaat uit van de meest verstrekende en meest ideale herinrichting, namelijk van het gehele gebied zoals aangewezen in de Structuurvisie Opmeer 2025. De wijzigingsbevoegdheid geeft evenwel ook mogelijkheden voor kleinschalige vormen van herinrichting en functietoedeling. Hierbij moet de gemeente voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening en daarmee dus de aanwezigheid van het bedrijf uiteraard respecteren. Omdat verplaatsing van het bedrijf binnen de bestemmingsplanperiode niet valt te verwachten wordt door aanpassing van regels en de verbeelding de wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan niet van toepassing verklaard op het bedrijfsperceel van Koenis B.V.</p>
<p>Indiener verzoekt om de woning Koninginneweg 73, in eigendom van Koenis B.V., aan te merken als bedrijfswoning en als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>In de Structuurvisie Opmeer 2025 is het standpunt ingenomen dat het bedrijf relatief groot is en zijn omvang, activiteiten met hun verkeersaantrekkende, hinder voor omwonenden geeft en niet past binnen de gewenste stedenbouwkundige structuur. Het vergroten van het bedrijfsperceel met het woonperceel Koninginneweg 73 verhoudt zich dan ook niet met de Structuurvisie Opmeer 2025. Het verzoek wordt niet ingewilligd.</p>
<p><b>Tokoloco fashion</b></p>	<p><b>Gemeentelijke beantwoording</b></p>
<p>Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan het mogelijk te maken een koffieruimte in de kledingzaak te exploiteren.</p>	<p>In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen dat het mogelijk maakt om onder voorwaarden een aan de winkel ondergeschikte horecafunctie in de vorm van een koffieruimte uit te oefenen.</p>
<p><b>Eigenaar Waterkant 52</b></p>	<p><b>Gemeentelijke beantwoording</b></p>
<p>Indiener stelt dat geen rekening is gehouden met het recht van overpad dat ten behoeve van indiener geldt op het perceel Waterkant 54-56.</p>	<p>Het uitoefenen van een recht van overpad is niet afhankelijk van het bestemmingsplan en kan civielrechtelijk worden afge-</p>

	<p>dwongen. De gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft zijn niet onmogelijk door het recht van overpad. De uitoefening van het recht van overpad staat de uitvoering van het bestemmingsplan aldus niet in de weg.</p> <p>Het huidige bestemmingsplan 'Centrum Opmeer/Spanbroek' staat reeds toe om het gebouw te gebruiken voor horeca in combinatie met bovenwoningen en voor zakelijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de functiewijziging naar 'wonen' en 'dienstverlening' slechts mogelijk na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid waarbij onderzoeken moeten uitwijzen dat de locatie daar voor is.</p>
<p>Indiener informeert naar de parkeermogelijkheden in relatie tot de gebruiksmogelijkheden van het perceel Waterkant 54-56.</p>	<p>In het bestemmingsplan wordt bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving, met toepassing van de voor de functie geldende parkeernorm.</p> <p>Het is aan de rechthebbenden van het perceel om daarbij een recht van overpad te respecteren.</p>
<p>Indiener informeert naar waar de rooilijnen komen te liggen.</p>	<p>Het bestemmingsplan hanteert niet het begrip rooilijn. Gebouwen mogen evenwel uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak doch mits de minimale afstand tot de perceelsgrens drie meter bedraagt en er wordt voldaan aan andere voorwaarden (artikelonderdeel 6.2.1. e) mogen gebouwen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.</p>
<p>Indiener informeert naar maximale hoogte van een eventueel ter plaatse nieuw te bouwen pand.</p>	<p>In het bestemmingsplan wordt voor het hoofdgebouw de maximale goothoogte bepaald op 6 meter en dat het gebouw dient te worden voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 65°. De nokhoogte van het gebouw mag niet minder zijn dan de maximale goothoogte + 3 m<sup>1</sup>.</p>
<p>Indiener informeert naar maximale hoogte van eventueel ter plaatse nieuw te bouwen woningen en of met zijn privacy wordt rekening gehouden.</p>	<p>In het bestemmingsplan wordt voor het hoofdgebouw de maximale goothoogte bepaald op 6 meter en dat het gebouw dient te worden voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 65°. De nokhoogte van het gebouw mag niet minder zijn dan de maximale goothoogte + 3 m<sup>1</sup>. Regel 17.5 van</p>

	het bestemmingsplan wordt aangevuld met de voorwaarde dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd.
Indiener informeert naar wat er gebeurt met waardevermindering van de woning als het ingebouwd wordt.	Indien indiener meent dat hij door een wijziging van de planologie in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren en daardoor schade lijdt, dan kan hij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen (6.1 Wet ruimtelijke ordening).

### 10.3 Zienswijzen

Van 9 februari tot 23 maart 2017 heeft het ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennis gegeven op 8 februari middels de gemeentelijke website, alsmede door de plaatsing in de Staatscourant en langs elektronische weg. Binnen de vermelde termijn zijn 6 zienswijzen ingediend door in totaal 14 belanghebbenden. Diverse belanghebbenden hebben aangesloten bij eenzelfde zienswijze. Eén zienswijze is buiten wettelijke termijn aangeleverd en daarmee niet ontvankelijk verklaard. Echter, deze zienswijze heeft inhoudelijk exact de zelfde strekking als één van de tijdig ingediende zienswijzen. Overige zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn aangeleverd en ontvankelijk.

Alle ontvankelijke zienswijzen zijn geanonimiseerd, samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage bij deze toelichting gevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 3). Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar de bijlage.

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Breestraat 15, waar een supermarkt en/of een horecagelegenheid wordt voorzien. De gemeente heeft vanwege de door indieners uitgesproken zorgen de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Breestraat 15 (wijzigingsgebied 1) opnieuw bekeken en uit het plan geschrapt. Dit heeft gevolgen voor de regels, verbeelding en toelichting.

Voorts valt op dat enkele zienswijzen teruggrijpen naar een afgewezen principeverzoek, of juist kenmerken van een verzoek voor een nieuw initiatief vertonen, waarvoor nog geen draagvlak is verkregen en dus ook niet zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reden waarom dit niet is gedaan, is tweeledig: hetzij omdat daar nog onvoldoende ruimtelijk en/of milieuhygiënisch onderzoek naar is gedaan, hetzij een initiatief (vooralsnog) niet wenselijk is vanuit de huidige gemeentelijke beleidslijn.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing aan de regels en toelichting van het bestemmingsplan. Ambtshalve zijn enkele wijzigingen aan de regels en verbeelding van het plan doorgevoerd. Deze zijn eveneens beschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

## Regels

